

**CONVENTION D'APPORT PARTIEL D'ACTIF
PAR
FLO TRADITION SNC
A
LE BALZAR SARL**

3 JUILLET 2014

4

CONVENTION D'APPORT PARTIEL D'ACTIF

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

1. **La société FLO TRADITION SNC**

société en nom collectif au capital de 596 990,35 €, 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 384 178 604,

représentée par M. Dominique GIRAUDIER, en sa qualité de gérant, dûment habilité en vertu des présentes.

ci-après dénommée "**FLO TRADITION SNC**",
ou la "**Société Apporteuse**",

D'UNE PART,

ET

2. **La société LE BALZAR SARL**

société à responsabilité limitée au capital de 52.270 €, 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 501 661 854,

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

ci-après dénommée "**LE BALZAR SARL**",
ou la "**Société Bénéficiaire**",

D'AUTRE PART,



IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ :

A. La Société Apporteuse est une société en nom collectif qui a pour objet social :

- La création, l'exploitation, l'acquisition, la gérance libre, la concession de restaurants, bars, buffets, points de restaurants de tous types, boutiques traiteurs ou pâtisseries et toutes opérations similaires.
- La préparation, la cuisson, la vente de tous aliments et de plats, de repas complets, buffets et de tous produits alimentaires à consommer sur place, à livrer ou à emporter.
- L'acquisition, l'exploitation, la cession, la concession de tous brevets, procédés ou marques de fabrique.
- La création, l'acquisition, l'exploitation, la prise de participation, la prise en gérance ou en gestion de toutes entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe dont l'activité serait susceptible de développer les affaires de la société.
- Toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes.
- La participation de la Société, par tous moyens à toutes entreprises existantes ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupements d'intérêt économique.

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

La durée de la Société Apporteuse expirera le 3/10/2091.

Son capital social est fixé à la somme de 596.990,35 € et divisé en 391.600 parts sociales de 1,52 € 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 PARIS (75005) - 49 rue des Ecoles.

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-Marie RIBERPRAY en sa qualité de gérant.

La durée de la Société Bénéficiaire expirera le 24 décembre 2106.

Son capital social est actuellement fixé à la somme de 52.270 € et divisé en 5.227 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 LE BALZAR dans les locaux situés à PARIS (75005) - 49 rue des Ecoles.

- 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 LE BALZAR 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 24 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-Marie RIBERPRAY, ès-qualités,

une universalité de biens composée des immobilisations incorporelles et financières du fonds de commerce de brasserie-restauration exploitée sous l'enseigne LE BALZAR et du bail commercial correspondant portant sur les locaux situés à PARIS (75005) - 49 rue des Ecoles (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 PARIS (75005) - 49 rue des Ecoles,
- la marque BRASSERIE BALZAR, qu'elle soit verbale, semi-figurative ou figurative,
- l'enseigne LE BALZAR et BRASSERIE BALZAR, étant rappelé que la Société Bénéficiaire l'exploite d'ores déjà en sa qualité de locataire-gérant,
- toutes études et tous documents commerciaux, techniques, administratifs ou financiers concernant directement ou indirectement la Branche apportée,
- le bénéfice et la charge de tous traités, conventions et engagements qui ont été conclus ou pris, ou qui auraient pu l'être, par la Société Apporteuse pour permettre l'exploitation de la Branche apportée.

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

2.704.825 €

Immobilisations financières

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

29.836 €

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



1.2. Ainsi, le montant total des éléments de l'actif de la Société Apporteuse, dont la transmission à la Société Bénéficiaire est prévue, s'élève à **2.734.661 €**

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 **2.734.661 €**

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

Les parties conviennent en conséquence d'arrêter définitivement le montant de l'actif net apporté par la Société Apporteuse à un montant de DEUX MILLIONS SEPT CENT TRENTE QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE ET UN EUROS (2.734.661 €), que garantit expressément la Société Apporteuse.



Dans l'hypothèse où la différence entre (i) les éléments d'actifs effectivement apportés et (ii) le passif effectivement pris en charge par la Société Bénéficiaire ne ressortirait pas à ce montant de 2.734.661 €, un ajustement sera effectué ainsi qu'il suit :

- si l'actif net apporté à la Date de Réalisation est inférieur à 2.734.661 €, la Société Apporteuse s'engage à couvrir l'écart correspondant par un apport de trésorerie complémentaire ;
- si l'actif net apporté à la Date de Réalisation s'avère supérieur à 2.734.661 €, l'écart ainsi constaté viendra augmenter d'autant le poste « prime d'émission/prime d'apport ».

*

* *

4

JMC

CHAPITRE II

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE

4. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La Société Apporteuse déclare que le fonds de commerce faisant partie des éléments apportés dans le cadre de la présente opération, lui appartient pour l'avoir repris le 26 novembre 1999 de la société LE BALZAR SA lors d'une opération de fusion-absorption de la société LE BALZAR SA par la société FLO TRADITION SNC. L'ensemble des éléments incorporels avait été évalué à 13.400.568 francs (soit 2.042.903,42 €) et les stocks de matières premières avaient été évalués à 139.416 francs (soit 21.253,83 €).

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

5. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

*

* *



CHAPITRE III

CHARGES ET CONDITIONS - RÉMUNÉRATION DES APPORTS

6. CONDITION SUSPENSIVE

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

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

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

7. CHARGES ET CONDITIONS DE L'APPORT

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

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

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

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

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

7.3. La Société Bénéficiaire supportera et acquittera à compter de la Date d'Entrée en Jouissance et *pro rata temporis* s'il y a lieu, tous impôts, taxes, contributions, et, généralement, toutes charges ordinaires qui pourront grever les éléments apportés ou qui seront inhérents à leur propriété ou à leur détention.

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

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

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

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

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

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



8. RÉMUNÉRATION DES APPORTS

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

Ainsi, en rémunération des éléments apportés représentant un montant global de 2.734.661 €, il sera attribué au profit de la Société Apporteuse, 273.466 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 € chacune, entièrement libérées, qui seront à créer par la Société Bénéficiaire, correspondant à une augmentation de capital en nominal de 2.734.660 € assortie d'une prime d'apport de 1 €.

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 273.466 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.

*

* *

Handwritten signature

Handwritten mark resembling a stylized '4' or a lightning bolt

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 ;

Jre

- 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.

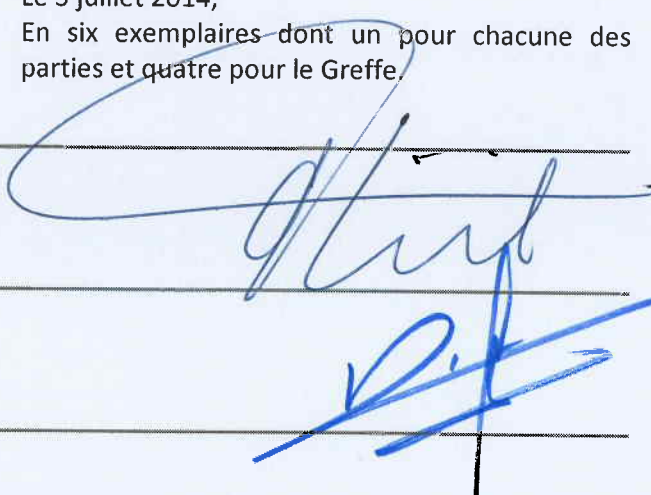
Fait à Courbevoie,

Le 3 juillet 2014,

En six exemplaires dont un pour chacune des parties et quatre pour le Greffe.

Pour la société FLO TRADITION SNC,
Dominique GIRAUDIER

Pour la société LE BALZAR SARL
Jean-Marie RIBERPRAY

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The first signature is a large, stylized cursive script, likely belonging to Dominique GIRAUDIER. The second signature is a more compact, stylized cursive script, likely belonging to Jean-Marie RIBERPRAY. Both signatures are written over horizontal lines that serve as baselines for the signatures.

LISTE DES ANNEXES

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



Annexe I
Copie du bail commercial transmis

4
me

1010 = 23/06/1991

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT ONZE

LE Vingt huit Juin

A PARIS

LES SIGNATAIRES ont établi :

- un contrat sous signatures privées de BAIL COMMERCIAL

Visé pour timbre et enregistrement à la R. P. de Paris 1er Vendeur
Le 11 JUIL. 1991 535 Case 30
TIMBRE Total perçu : Trois cent
ENREG. vingt six
F. R. R. Releveur Principal

CLASSE 1

LES PERSONNES CONTRACTANTES

ENTRE LES SOUSSIGNES

1.1. LE BAILLEUR

La Société Anonyme "CABINET HINFRAY HUCHERY", au capital de 500.000 francs, dont le siège social est à PARIS (75001) rue du Mont Thabor n° 40.

Titulaire de la carte professionnelle "Gestion Immobilière" n° G 0031 délivrée à PARIS.

Garantie par la Société de Caution Mutuelle des Administrateurs de Biens (SO.CA.MAB) à PARIS (10ème) 18 rue Beaurepaire.

Représentée aux présentes par Madame Micheline HAMMEL, Administrateur de biens C.N.A.B., son directeur général.

Agissant au nom et comme mandataire de :

1° Madame Marie Madeleine de BUSELET, veuve de Monsieur LEROLLE, demeurant à PARIS (75005), rue de la Sorbonne, n° 4, agissant en qualité d'Usufruitière,

2° Madame Sophie, Annick, Monique LEROLLE, épouse de Monsieur Gérard HERRERO demeurant à PARIS (75005), rue de la Sorbonne, n° 4, agissant en qualité de nue-propiétaire pour 1/5,

3° Madame Christine, Marie, Madeleine LEROLLE, épouse de Monsieur Humbert JACOMET, demeurant à PARIS (75014), boulevard Arago, n° 12, agissant en qualité de nue-propiétaire pour 1/5,

4° Monsieur Thierry, Claude, Robert LEROLLE, demeurant à PARIS (75005), rue de la Sorbonne, n° 4, agissant en qualité de nu-propiétaire pour 1/5,

5° Mademoiselle Marie, Laure, Dominique LEROLLE, demeurant à PARIS (75005), rue de la Sorbonne, n° 4, agissant en qualité de nue-propiétaire pour 1/5,

6° Monsieur Nicolas, Bernard, François LEROLLE, demeurant à PARIS (75004), rue de la Sorbonne, n° 4, agissant en qualité de nu-propiétaire pour 1/5.

Propriétaires indivis de l'immeuble sis à PARIS (75004), rue de la Sorbonne n° 4 et rue des Ecoles n° 49.

JPE

10

D'une part,

112

ET

1.2. LE PRENEUR

La Société à responsabilité limitée LE BALZAR, au capital de 50.000 francs, dont le siège social est à PARIS (75005), rue des Ecoles, n° 49,-----

Représentée aux présentes par Monsieur Jean-Pierre EGURREGUY et Madame Michèle RECAND, son épouse, agissant en qualité de co-gérants, demeurant à PARIS (75005), rue des Ecoles n° 49.-----

D'autre part.

CLASSE 2

LES BIENS OBJET DE LA CONVENTION

2.1. LA DESIGNATION

Dépendant d'un immeuble sis à PARIS (75005), rue de la Sorbonne n°4 et rue des Ecoles n°49, soumis au régime de la copropriété.-----

AU REZ- DE-CHAUSSEE , sur la rue des Ecoles :-----

- Une grande boutique largement ouverte sur ladite rue, avec un gros pilier central en maçonnerie, avec devanture vitrée, contiguë à une boutique occupée par le pharmacien-----
Dont la vitrine comporte cinq colonnes en fonte;-----

- A l'intérieur de ladite boutique, et par le centre, un point d'appui en fer, soulageant un filet parallèle à la façade;-----

- Contre le mitoyen de la rue des Ecoles, un escalier à vis établissant la communication entre le rez-de-chaussée et le sous-sol;-----

- Sur l'arrière et à droite, un local à usage de cuisine, couvert en béton translucide, sous courette, communiquant directement avec la cour de l'immeuble;-----

- Diverses distributions intérieures ont été faites au gré du locataire et pour ses besoins personnels.-----

L'ensemble constituant le lot n° 12 de l'état descriptif de division du règlement de copropriété de l'immeuble.-----

AU SOUS-SOL, auquel on accède par un escalier intérieur :-----

- Deux caves à vin et une chambre froide;-----

- Différents services, auxquels on accède par un dégagement, comprenant : toilettes, w.c, vestiaires, téléphones,-----

- Une petite cave, à laquelle on accède en passant sous l'escalier menant au rez de chaussée, dans laquelle se trouve le chauffage central particulier,-----

L'ensemble constituant le lot n° 8 de l'état descriptif de division du règlement de copropriété de l'immeuble.-----

JRE

B

m

- Le lot n° 37, nouvellement créé, d'une superficie de 6 m², dans le prolongement du vestiaire ci-avant désigné et dépendant du lot n° 8.-----

L'ensemble de ce sous-sol, lot n° 37 compris, d'une superficie d'environ : 74,37 m² murs et cloisons déduits.-----

AU PREMIER ETAGE :-----

Un logement auquel on accède par le grand escalier de la maison, qui comportait autrefois une communication avec la boutique par un escalier intérieur, et comprenant :-----

- . Une petite entrée,-----
- . Une chambre éclairée par deux croisées sur cour,-----
- . Un w.c. attenant à cette chambre,-----
- . Une autre chambre sur la rue, éclairée par une fenêtre, avec un cabinet de toilette situé entre ces deux chambres et chassiss d'aération sur chambre sur cour.-----

Constituant le lot n° 15 de l'état descriptif de division du règlement de copropriété de l'immeuble.

Tels que lesdits lieux existent, se poursuivent, et comportent sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant les bien connaître pour les habiter et les occuper depuis de longues années.-----

2.2. LA DESTINATION

Les lieux ci-dessus désignés ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle de commerce de CAFE-RESTAURANT, fond actuellement connu sous la dénomination de "Brasserie Balzar", stipulation faite que l'appartement du premier étage devra toujours être utilisé pour l'habitation bourgeoise, et à l'usage du Preneur (ou de sa famille) ou de ses préposés.-----

CLASSE 3

LA CONVENTION

3.1. LE BAIL

Madame Micheline HAMMEL, es qualités, fait bail et donne à loyer les lieux ci-dessus désignés à la Société à Responsabilité Limitée LE BALZAR, ce qui est accepté pour elle par Monsieur et Madame EGURREGUY, es qualités pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives, à compter du PREMIER JUIN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT ONZE, pour expirer à même date des années mil neuf cent quatre vingt quatorze, mil neuf cent quatre vingt dix sept ou deux mille, au choix du Preneur seul, qui pour le faire cesser à la fin de l'une des périodes sus indiquées, devra prévenir l'autre partie, six mois au moins à l'avance, et par simple lettre recommandée, de son intention à cet égard.-----

Le bail sous seing privé en date à Paris du vingt sept avril mil neuf cent quatre vingt trois, enregistré à la R.P.I. de Paris 8^e-Europe le vingt huit avril mil neuf cent quatre vingt trois, Bord. 83 case 19 aux droits de cent cinquante francs, est et demeurera, purement et simplement, résilié, définitivement et irrévocablement, par anticipation, à compter du trente et un mai mil neuf cent quatre vingt onze.-----

JRE

10

me

3.2. LE LOYER, LES CHARGES ET LES ACCESSOIRES

3.2.1. LE LOYER

Le loyer annuel est fixé à la somme de DEUX CENT VINGT MILLE FRANCS (220.000 francs).-----

Le Preneur paiera ledit loyer à terme ECHU par quart, les Premier Janvier, Premier Avril, Premier Juillet et Premier Octobre de chaque année, et pour la première fois le PREMIER JUILLET MIL NEUF CENT QUATRE VINGT ONZE pour la période du 1er juin au 30 juin 1991.-----

3.2.2. LES CHARGES

Outre le loyer ci-dessus stipulé, le Preneur paiera les taxes et prestations au compte prorata, plus la moitié du prélèvement de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat, plus douze (12) m3 d'eau par an pour l'immeuble seulement.-----

Le Preneur devra acquitter, en outre, ses contributions personnelles, mobilières, de taxe professionnelle et toutes autres contributions à sa charge, et satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont habituellement tenus.-----

Le Preneur acquittera, en sus du loyer, toutes taxes actuellement établies ou à établir, telles que taxes de balayage, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe du tout-à-l'égout et de déversement, taxe sur le revenu, centimes additionnels et plus généralement, toutes taxes et impôts actuels ou à venir, sans la part de l'Etat, et de les rembourser au Bailleur par quart, en même temps que chaque terme de loyer, au prorata de son loyer.-----

Le Preneur devra acquitter directement aux compagnies intéressées ses consommations de gaz, d'électricité et d'eau, d'après les relevés de compteurs, et acquitter les frais de relevés, d'entretien et de location de ceux-ci.-----

3.2.3. LA CLAUSE PENALE

Dans toutes les hypothèses de résiliation stipulées à la clause résolutoire ci-dessous, les loyers d'avance que le Preneur aura versés, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts, que le Bailleur aura le droit de se faire allouer.-----

3.2.4. LA REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé dans les formes et délais prévus par la législation en vigueur.-----

3.2.5. LE DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse au Bailleur ou à son représentant, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance; la somme de QUARANTE HUIT MILLE NEUF CENT CINQUANTE FRANCS (48.950 francs) qui, avec celle de soixante et un mille cinquante francs (61.050 francs) déjà versée en vertu des actes précédents forme celle de CENT DIX MILLE FRANCS (110.000 francs), égale à SIX mois de loyer, qui ne sera pas productive d'intérêts et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur.-----

DONT QUITTANCE

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

JBE

ts

J2

CLASSE 4

LES OBLIGATIONS ANNEXES RESULTANT DE LA CONVENTION

Le présent bail est consenti et accepté aux charges, clauses et condition suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :-----

4.1. OCCUPATION - JOUISSANCE.

4.1.1. De ne pouvoir céder son droit au présent bail, ni sous-louer tout ou partie des lieux loués, sans le consentement express et par écrit des bailleurs, si ce n'est, toutefois, à son successeur dans son commerce, le Preneur restant dans ce cas garant et répondant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement des loyers et pour l'entière exécution des charges et conditions du présent bail.-----

En outre, toute cession devra être faite par acte authentique, ou sous signature privée, en présence du Bailleur ou lui dûment appelé, et devra contenir délégation de loyer à son profit, jusqu'à due concurrence.-----

Une grosse de cet acte de cession ou un exemplaire devra être remis au Bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout sans frais pour le Bailleur, stipulation faite que toute cession ne pourra être faite pour un loyer inférieur à celui du présent bail.-----

4.1.2. De garnir les locaux loués de meubles, effets et objets mobiliers, matériel et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du present bail.-----

4.2. ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS.

4.2.1. De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun changement, travaux et réparations de quelque nature que ce soit.-----

4.2.2. D'entretenir les lieux présentement loués en bon état de réparations locatives et de les rendre dans le même état à la fin du bail.-----

D'entretenir les conduites d'eau, de gaz et toutes autres canalisations généralement quelconques, desservant les lieux loués, de déboucher à ses frais toutes conduites d'eau ou branchement d'égoût à son usage personnel exclusif, qui viendraient à s'engorger pour quelque cause que ce soit.-----

4.2.3. De faire peindre la devanture de la boutique chaque fois que cela est nécessaire, et au moins tous les cinq ans.-----

4.2.4. De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucuns travaux ou modifications quelconques sans le consentement express et par écrit du Bailleur et, dans le cas où celui-ci y consentirait, de ne faire exécuter ces travaux que sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires resteront à la charge du Preneur.-----

De plus, tous décors, embellissements, travaux, modifications, augmentations, que le Preneur pourrait faire dans les lieux loués, resteront, à la fin du bail, acquis au Bailleur sans aucune indemnité à sa charge, à moins qu'il ne préfère faire rétablir par le Preneur, aux frais de ce dernier, les lieux loués dans leur état primitif.-----

4.2.5. De faire ramoner à ses frais chaque fois que cela sera nécessaire les cheminées des locaux, en se conformant à cet égard aux règlements de Ville et de Police, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.-----

4.2.6. De souffrir les grosses réparations qu'il serait nécessaire d'effectuer à la Maison dont dépendent les lieux loués pendant toute la durée du présent bail, sans pouvoir pour cela prétendre à aucune diminution de loyer, ni réclamer aucun dommage-intérêt ou indemnité quelconque quand bien même les travaux exèderaient plus de quarante jours.-----

JBE

15

102

4.3. RESPONSABILITE ET RECOURS.

4.3.1. De faire assurer contre l'incendie à une compagnie française et solvable, et ayant son siège à Paris, ses mobiliers, matériel, marchandises, risques locatifs, recours des voisins, avec délégation au profit du Bailleur de l'indemnité qui serait due en cas de sinistre, pour tenir lieu de privilège sur les objets incendiés, et de justifier au bailleur à toute réquisition, tant de la police d'assurance que du paiement des primes ou cotisations.-----

4.3.2. De ne pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de suspension ou de cessation dans le service des eaux, du gaz ou de l'électricité.-----

4.3.3. De ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente, le Bailleur déclinant toute responsabilité à cet égard.-----

4.4. REGLEMENT D'IMMEUBLE.

4.4.1. De ne pouvoir appliquer aucune autre enseigne que celles existant actuellement, au nombre de deux, indicatrices de la profession, étant entendu qu'il est formellement interdit au Preneur de peindre ou de recouvrir la façade dans la hauteur de l'entresol.-----

4.4.2. De ne pouvoir étendre, exposer ou mettre aux fenêtres donnant sur la rue, des linges, des vases, des caisses, pots de fleurs ou autres objets, et de ne rien faire qui soit de nature à nuire à la propreté ou au bon aspect de la Maison.-----

4.4.3. De ne pouvoir recevoir dans les lieux loués ni musiciens, ni chanteurs, si ce n'est qu'occasionnellement, et de ne pouvoir transformer tout ou partie des locaux loués en café-concert ou chantant, dancing ou cinéma, et de ne pouvoir y faire usage d'aucun instrument de musique mécanique, sauf pour cas exceptionnels.-----

En résumé de ne pouvoir rien faire dans les lieux loués qui soit de nature à inquiéter, troubler ou incommoder les autres locataires de la Maison soit par le bruit, soit par l'odeur, soit de quelque manière que ce soit, et de ne rien faire non plus qui puisse dégrader l'immeuble.-----

De ne pouvoir établir en aucune partie des lieux loués rien qui puisse porter atteinte à la sécurité de la Maison et à sa bonne tenue.-----

De veiller au contraire à ce qu'il ne soit pas fait par ses employés ou par ses clients, aucun bruit exceptionnel qui ne soit dans l'ordre d'un restaurant bien tenu, ni aucun désordre dont les autres locataires pourraient être incommodés.-----

De veiller à ce qu'il ne soit fait dans les lieux loués aucun bruit pouvant troubler le bon ordre de la Maison, ni nuire à la tranquillité des locataires de l'immeuble, stipulation faite qu'en cas de plainte d'un ou plusieurs autres locataires, le Bailleur sera en droit d'exiger la résiliation du présent bail, si toutefois les plaintes s'avèrent justifiées.-----

De ne pouvoir avoir de piano que dans la chambre servant à son habitation, à la condition toutefois que l'usage de cet instrument ne soit permis qu'au Preneur et aux membres de sa famille.-----

4.4.4. De ne rien pouvoir déposer dans la cour de la Maison et de ne jamais gêner, entraver ou obstruer en quoi que ce soit le passage d'entrée, la cour, les escaliers, les vestibules, couloirs, paliers et autres lieux communs de l'immeuble. De n'y rien déposer ni laisser séjourner sous quelque prétexte que ce soit.-----

4.4.6. De ne pouvoir fermer l'entrée du café par une porte persienne, comme il s'en trouve dans quelques établissements secondaires.-----

4.4.7. De ne pouvoir faire passer par la grande entrée des caves, les approvisionnements et marchandises après onze heures du matin, à l'exception toutefois des liquides en fûts pouvant arriver dans la journée.-----

De n'avoir droit d'entrée et de sortie par l'entrée située dans le couloir que pour lui, sa famille et ses employés. Les fournisseurs, consommateurs et autres personnes ne pouvant rentrer et sortir que par la porte des lieux loués donnant sur la rue des Ecoles.-----

JPE

th

JM

4.4.8. De tenir les deux fenêtres du rez-de-chaussée sur cour, garnies pendant toute la durée du bail, chacune de volets en bois peint, comme il en existe actuellement, à moins que le Preneur ne préfère employer tout autre mode de fermeture qui conviendrait à sa sécurité.-----

4.4.9. De laisser les portes du sous-sol donnant sur le couloir des caves constamment fermées à double tour, de façon qu'aucun des employés ou clients ne puissent passer par lesdites portes, lesquelles ne pourront être ouvertes que pour l'entrée des approvisionnements, étant entendu qu'en cas d'inobservation de la présente clause, le Bailleur pourra mettre auxdites portes aux frais du Preneur, du côté du couloir, une serrure dont la clef restera entre les mains du concierge qui n'ouvrira la porte que pour l'entrée des approvisionnements et la sortie des fûts vides.-----

4.4.10. De se conformer, pour l'usage de l'urinoir installé au sous-sol, aux règlements et prescriptions de Police en vigueur.-----

4.4.11. De ne pouvoir avoir un chien dans les lieux loués, qu'autant qu'il n'incommodera pas les locataires, et ne sera pas dangereux, et de le tenir en laisse en passant dans l'escalier et le vestibule commun de la Maison, et à charge pour le Preneur d'être responsable de tout accident ou inconvénient quelconque causé par cet animal, et ce, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à cet égard, le preneur en assumant la pleine et entière responsabilité.-----

4.4.12. De ne jeter, ni laisser jeter, à aucune époque et sous aucun prétexte que ce soit, même lors des gelées, les eaux grasses dans les lieux d'aisance.-----

4.4.13. De laisser passer les propriétaires ou leurs représentants, mandataire, gérant, architecte, ainsi que les entrepreneurs et les ouvriers, soit pour visiter les chéneaux, gouttières, conduites d'eau ou de gaz, canalisations électriques, soit pour faire toutes réparations utiles et nécessaires.

4.5. CONDITION PARTICULIERE

Le Preneur est autorisé à installer devant les locaux qui lui sont loués, sous réserve de l'autorisation administrative nécessaire pour occuper la voie publique, une terrasse fermée conforme aux normes exigées par l'Administration.-----

4.6. CLAUSE RESOLUTOIRE.

A défaut de paiement à l'échéance d'un seul terme de loyer, comme aussi à défaut d'exécution d'une ou plusieurs des charges, clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter, signifié au Preneur et resté infructueux.-----
L'expulsion pourra avoir lieu sur simple ordonnance de référé.-----

CLASSE 5

FORMALITES

5.1. ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, les parties font élection de domicile, savoir :-----

- Le Preneur dans les lieux loués.-----
- Le Bailleur au domicile de son gérant-mandataire.-----

JPE

th

jm

5.2. ENREGISTREMENT.

Les parties requièrent expressément l'enregistrement du présent bail.-----

5.4. FRAIS.

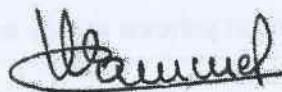
Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge du Preneur.--

Cet acte a été fait et signé en double exemplaire, il contient :-----

- aucun - renvoi
- ~~aucun~~ ligne rayée nulle
- ~~aucun~~ chiffre rayé nul
- ~~aucun~~ mot rayé nul

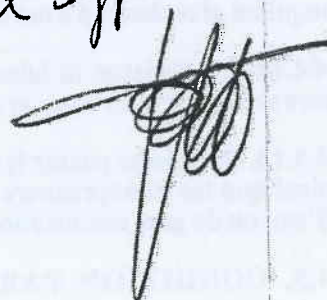
LE BAILLEUR

Lu et approuvé



LE PRENEUR

Lu et approuvé



4

22

date = 24/07/2000

Société FLO TRADITION SNC

du 24 Juillet 2000

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

PAR

Indivision LEROLLE

A

Société FLO TRADITION SNC

LOISELET, DAIGREMONT, HINFRAY & ASSOCIES

Administrateurs de Biens

12, rue Chernoviz, 75782 - PARIS CEDEX 16

2455-0058-001-1

me

L'AN DEUX MIL

ET LE 24 juillet
A PARIS

31 JUIL. 2000

2455.0058.001.1

VISÉ POUR MARQUE ET ENREGISTRÉ A

LA DIRECTION DES SERVICES FISCAUX

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

RECEVÉ

328

3

LES SIGNATAIRES ont établi un :

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

CLASSE 1

LES PERSONNES CONTRACTANTES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1.1. LE BAILLEUR

La Société Anonyme "CABINET LOISELET, DAIGREMONT, HINFRAY & ASSOCIES", au capital de 10.010.000 francs, dont le siège social est à PARIS CEDEX 16 (75782) rue Chernoviz, n°12.

Titulaire de la carte professionnelle "Gestion Immobilière" n° G 0331 délivrée à PARIS.

Garantie par la société de Caution Mutuelle des Administrateurs de Biens (SO.CA.MAB) à PARIS (10ème) 18 rue Beaurepaire.

Représentée aux présentes par Madame Micheline HAMMEL, Administrateurs de Biens C.S.A.B, son Directeur Général.

Agissant au nom et comme mandataire de :

Monsieur François, Louis, Georges LEROLLE, né le 9 octobre 1930 à PARIS (75005), de nationalité française, demeurant à AUBE (61270), La Chapelle-Viel, La Thiauderie, agissant en qualité d'Usufruitier,

Madame Sophie, Annick, Monique LEROLLE, née le 24 mai 1959 à NEUILLY S/SEINE (92200), de nationalité française, épouse de Monsieur Gérard HERRERO demeurant à RUEIL MALMAISON (78500), avenue Paul Doumer, n°68, agissant en qualité de nue-propriétaire pour 1/5,

Madame Christine, Marie, Madeleine LEROLLE, née le 28 septembre 1960 à NEUILLY S/SEINE (92200), de nationalité française, épouse de Monsieur Humbert JACOMET, demeurant à SAINT SATURNIN (63450), rue Noble, agissant en qualité de nue-propriétaire pour 1/5,

Monsieur Thierry, Claude, Robert LEROLLE, né le 1er septembre 1962 à SAINT BRIEUC (22000), de nationalité française, célibataire, demeurant à PARIS (75005), rue de la Sorbonne, n° 4, agissant en qualité de nu-propriétaire pour 1/5,

Mademoiselle Marie, Laure, Dominique LEROLLE, née le 31 mars 1966 à PARIS (75008), de nationalité française, célibataire, demeurant à SAINT ANTONIN DE SOMMAIRE (27250), La Saulière, agissant en qualité de nue-propriétaire pour 1/5,

Monsieur Nicolas, Bernard, François LEROLLE, né le 20 décembre 1972 à PARIS (75008), de nationalité française, célibataire, demeurant à PARIS (75004), rue de la Sorbonne, n° 4, agissant en qualité de nu-propiétaire pour 1/5,

Propriétaires indivis de divers lots dépendants de l'immeuble sis à PARIS (75005), rue de la Sorbonne, n° 4, et rue des Ecoles, n° 49,

D'une part,

1.2. LE PRENEUR

La Société FLO TRADITION SNC, Société en nom collectif au capital de 20.000.000,00 Francs, inscrit au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro B 384 178 604, dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92200), avenue Charles de Gaulle, n° 157,

Représentée aux présentes par son gérant, Monsieur Jean-Marie PROST, domicilié en cette qualité audit siège social.

D'autre part.

CLASSE 2

LES BIENS OBJET DE LA CONVENTION

2.1. LA DESIGNATION

Dépendant d'un immeuble sis à PARIS (75005), rue de la Sorbonne, n° 4, et rue des Ecoles, n° 49, soumis au régime de la copropriété.

AU REZ-DE-CHAUSSEE : sur la rue des Ecoles :

- Une grande boutique largement ouverte sur ladite rue, avec un gros pilier central en maçonnerie, avec devanture vitrée, contigüe à une boutique occupée par le pharmacien.
Dont la vitrine comporte cinq colonnes en fonte ;
- à l'intérieur de ladite boutique, et par le centre, un point d'appui en fer, soulageant un filet parallèle à la façade ;
- Contre le mitoyen de la rue des Ecoles, un escalier à vis établissant la communication entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Sur l'arrière et à droite, un local à usage de cuisine, couvert en béton translucide, sous courette, communiquant directement avec la cour de l'immeuble ;
- Diverses distributions intérieures ont été faites au gré du locataire et pour ses besoins personnels ;

L'ensemble constituant le lot n° 12 de l'état descriptif de division du règlement de copropriété de l'immeuble.

AU SOUS-SOL : auquel on accède par un escalier intérieur :

- deux caves à vin et une chambre froide ;
- Différents services auxquels on accède par un dégagement, comprenant : toilettes, w.c., vestiaires, téléphones,

- une petite cave, à laquelle on accède en passant sous l'escalier menant au rez-de-chaussée, dans laquelle se trouve le chauffage central particulier ;

L'ensemble constituant le lot n° 8 de l'état descriptif de division du règlement de copropriété de l'immeuble.

Le lot n° 37, nouvellement créé, d'une superficie de 6m2, dans le prolongement du vestiaire ci-avant désigné et dépendant du lot n° 8,

L'ensemble de ce sous-sol, lot n° 37 compris, d'une superficie d'environ 74,37 m2 murs et cloisons déduits.

AU PREMIER ETAGE :

Un logement auquel on accède par le grand escalier de la maison, qui comportait autrefois une communication avec la boutique par un escalier intérieur, et comprenant :

- une petite entrée,
- une chambre éclairée par deux croisées sur cour,
- un w.c. attenant à cette chambre,
- une autre chambre sur la rue, éclairée par une fenêtre, avec un cabinet de toilette situé entre ces deux chambres et châssis d'aération sur chambre sur cour,

Constituant le lot n° 15 de l'état descriptif de division du règlement de copropriété de l'immeuble.

Tels que lesdits lieux existent, se poursuivent, et comportent sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant les bien connaître pour les habiter et les occuper depuis de longues années.

2.2. LA DESTINATION

Les lieux ci-dessus désignés ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle de commerce de CAFE-RESTAURANT, stipulation faite que l'appartement du premier étage devra toujours être utilisé pour l'habitation bourgeoise, et à l'usage du Preneur (ou de sa famille) ou de ses préposés.

CLASSE 3

LA CONVENTION

3.1. LE BAIL

Madame Micheline HAMMEL, es qualités, fait bail et donne à loyer les lieux ci-dessus désignés à la Société FLO TRADITION SNC, ce qui est accepté pour elle par Monsieur PROST, es qualités, pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives, à compter du PREMIER JUIN DEUX MIL, pour expirer à même date des années DEUX MIL TROIS, DEUX MIL SIX ou DEUX MIL NEUF au choix du Preneur seul, qui, pour le faire cesser à la fin de l'une des périodes sus indiquées, devra prévenir l'autre partie, six mois au moins à l'avance, et par acte extra judiciaire, de son intention à cet égard.

Le présent bail fait suite et renouvelle le bail sous seing privé en date à Paris du VINGT HUIT JUIN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT ONZE, enregistré à la R.P. de Paris 1er "Vedôme", le ONZE JUILLET MIL NEUF CENT QUATRE VINGT ONZE, bordereau 535, case 30, venu à expiration le TRENTE ET UN MAI DEUX MIL.

3.2. LE LOYER, LES CHARGES ET LES ACCESSOIRES

3.2.1. LE LOYER

Le loyer annuel est fixé à la somme de DEUX CENT QUARANTE SIX MILLE CENT TREIZE FRANCS (246.113,00 Frs).

Le Preneur paiera ledit loyer à terme ECHU par quart, les Premier Janvier, Premier Avril, Premier Juillet et Premier Octobre de chaque année, et pour la première fois le PREMIER JUILLET DEUX MIL (pour la période du Premier au Trente Juin Deux Mil) .

3.2.2. LES CHARGES

Outre le loyer ci-dessus stipulé, le Preneur paiera les taxes et prestations au compte prorata, plus la moitié du prélèvement de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat, plus douze (12) m3 d'eau par an pour l'immeuble seulement.

Le Preneur devra acquitter, en outre, ses contributions personnelles, mobilières, de taxe professionnelle et toutes autres contributions à sa charge, et satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont habituellement tenus.

Le Preneur acquittera, en sus du loyer, toutes taxes actuellement établies ou à établir, telles que taxes de balayage, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe du tout-à-l'égout et de déversement, taxe sur le revenu, centimes additionnels et plus généralement, toutes taxes et impôts actuels ou à venir, sans la part de l'Etat, et les remboursera au Bailleur par quart, en même temps que chaque terme de loyer, au prorata de son loyer.

Le Preneur devra acquitter directement aux compagnies intéressées ses consommations de gaz, d'électricité et d'eau, d'après les relevés de compteurs, et acquitter les frais de relevés, d'entretien et de location de ceux-ci.

3.2.3. LA CLAUSE PENALE

Dans toutes les hypothèses de résiliation stipulées à la clause résolutoire ci-dessous, les loyers d'avance que le Preneur aura versés, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts, que le Bailleur aura le droit de se faire allouer.

3.2.4. LA REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé dans les formes et délais prévus par la législation en vigueur.

3.2.5. LE DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse au Bailleur ou à son représentant, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, la somme de CINQ MILLE CINQ CENT SEIZE FRANCS ET CINQUANTE CENTIMES (5.516,50 Frs) qui, avec celle de CENT DIX SEPT MILLE CINQ CENT QUARANTE FRANCS (117.540,00 Frs) déjà versée en vertu des actes précédents forme celle de CENT VINGT TROIS MILLE CINQUANTE SIX FRANCS ET CINQUANTE CENTIMES (123.056,50 Frs) égale à SIX mois de loyer, qui ne sera pas productive d'intérêts et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur.

DONT QUITTANCE

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

CLASSE 4

LES OBLIGATIONS ANNEXES RESULTANT DE LA CONVENTION

Le présent bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

4.1. OCCUPATION - JOUISSANCE

4.1.1. De ne pouvoir céder son droit au présent bail, ni sous-louer tout ou partie des lieux loués, sans le consentement express et par écrit des Bailleurs, si ce n'est, toutefois, à son successeur dans son commerce, le Preneur restant dans ce cas garant et répondant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement des loyers et pour l'entière exécution des charges et conditions du présent bail.

En outre, toute cession devra être faite par acte authentique, ~~ou sous signature privée~~, en présence du Bailleur ou lui dûment appelé, et devra contenir délégation de loyer à son profit, jusqu'à due concurrence.

Une grosse de cet acte de cession ou un exemplaire devra être remis au Bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout sans frais pour le Bailleur, stipulation faite que toute cession ne pourra être faite pour un loyer inférieur à celui du présent bail.

4.1.2. De garnir les locaux loués de meubles, effets et objets mobiliers, matériel et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du présent bail.

4.2. ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS

4.2.1. De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun changement, travaux et réparations de quelque nature que ce soit.

4.2.2. D'entretenir les lieux présentement loués en bon état de réparations locatives et de les rendre dans le même état à la fin du bail.

D'entretenir les conduites d'eau, de gaz et toutes autres canalisations généralement quelconques, desservant les lieux loués, de déboucher à ses frais toutes conduites d'eau ou branchement d'égout à son usage personnel exclusif, qui viendraient à s'engorger pour quelque cause que ce soit.

4.2.3. De faire peindre la devanture de la boutique chaque fois que cela est nécessaire, et au moins tous les cinq ans.

4.2.4. De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun travaux ou modifications quelconques sans le consentement express et par écrit du Bailleur et, dans le cas où celui-ci y consentirait, de ne faire exécuter ces travaux que sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires resteront à la charge du Preneur.

De plus tous décors, embellissements, travaux, modifications, augmentations, que le Preneur pourrait faire dans les lieux loués, resteront, à la fin du bail, acquis au Bailleur sans aucune indemnité à sa charge, à moins qu'il ne préfère faire rétablir par le Preneur, aux frais de ce dernier, les lieux loués dans leur état primitif.

4.2.5. De faire ramoner à ses frais chaque fois que cela sera nécessaire les cheminées des locaux, en se conformant à cet égard au règlements de Ville et de Police, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

4.2.6. De souffrir les grosses réparations qu'il serait nécessaire d'effectuer à la Maison dont dépendent les lieux loués pendant toute la durée du présent bail, sans pouvoir pour cela prétendre à aucune diminution de loyer, ni réclamer aucun dommage-intérêt ou indemnité quelconque quand bien même les travaux excéderaient plus de quarante jours.

4.3. RESPONSABILITE ET RECOURS

4.3.1. De faire assurer contre l'incendie à une compagnie française et solvable, et ayant son siège à Paris, ses mobilier, matériel, marchandises, risques locatifs, recours des voisins, avec délégation au profit du Bailleur de l'indemnité qui serait due en cas de sinistre, pour tenir lieu de privilège sur les objets incendiés, et de justifier au Bailleur à toute réquisition, tant de la police d'assurance que du paiement des primes ou cotisations.

4.3.2. De ne pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de suspension ou de cessation dans le service des eaux, du gaz ou de l'électricité.

4.3.3. De ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente, le Bailleur déclinant toute responsabilité à cet égard.

4.4. REGLEMENT D'IMMEUBLE

4.4.1. De ne pouvoir appliquer aucune autre enseigne que celles existant actuellement, au nombre de deux, indicatrices de la profession, étant entendu qu'il est formellement interdit au Preneur de peindre ou de recouvrir la façade dans la hauteur de l'entresol.

4.4.2. De ne pouvoir étendre, exposer ou mettre aux fenêtres donnant sur la rue, des linges, des vases, des caisses, pots de fleurs ou autres objets, et de ne rien faire qui soit de nature à nuire à la propreté ou au bon aspect de la Maison.

4.4.3. De ne pouvoir recevoir dans les lieux loués ni musiciens, ni chanteurs, si ce n'est qu'occasionnellement, et de ne pouvoir transformer tout ou partie des locaux loués en café-concert ou chantant, dancing ou cinéma, et de ne pouvoir y faire usage d'aucun instrument de musique mécanique, sauf pour cas exceptionnels.

En résumé de ne pouvoir rien faire dans les lieux loués qui soit de nature à inquiéter, troubler ou incommoder les autres locataires de la Maison soit par le bruit, soit par l'odeur, soit de quelque manière que ce soit, et de ne rien faire non plus qui puisse dégrader l'immeuble.

De ne pouvoir établir en aucune partie des lieux loués rien qui puisse porter atteinte à la sécurité de la Maison et à sa bonne tenue.

De veiller au contraire à ce qu'il ne soit fait par ses employés ou par ses clients, aucun bruit exceptionnel qui ne soit dans l'ordre d'un restaurant bien tenu, ni aucun désordre dont les autres locataires pourraient être incommodés.

De veiller à ce qu'il ne soit fait dans les lieux loués aucun bruit pouvant troubler le bon ordre de la Maison, ni nuire à la tranquillité des locataires de l'immeuble, stipulation faite qu'en cas de plainte d'un ou plusieurs autres locataires, le Bailleur sera en droit d'exiger la résiliation du présent bail, si toutefois les plaintes s'avèrent justifiées.

De ne pouvoir avoir de piano que dans la chambre servant à son habitation, à la condition toutefois que l'usage de cet instrument ne soit permis qu'au Preneur et aux membres de sa famille.

4.4.4. De ne rien pouvoir déposer dans la cour de la Maison et de ne jamais gêner, entraver ou obstruer en quoi que ce soit le passage d'entrée, la cour, les escaliers, les vestibules, couloirs, paliers et autres lieux communs de l'immeuble. De n'y rien déposer ni laisser séjourner sous quelque prétexte que ce soit.

4.4.5. De ne pouvoir fermer l'entrée du café par une porte persienne, comme il s'en trouve dans quelques établissements secondaires.

4.4.6. De ne pouvoir faire passer par la grande entrée des caves, les approvisionnements et marchandises après onze heures du matin, à l'exception toutefois des liquides en fûts pouvant arriver dans la journée.

De n'avoir droit d'entrée et de sortie par l'entrée située dans le couloir que pour lui, sa famille et ses employés. Les fournisseurs, consommateurs et autres personnes ne pouvant rentrer et sortir que par la porte des lieux loués donnant sur la rue des Ecoles.

4.4.7. De tenir les deux fenêtres du rez-de-chaussée sur cour, garnies pendant toute la durée du bail, chacune de volets en bois peint, comme il en existe actuellement, à moins que le Preneur ne préfère employer tout autre mode de fermeture qui conviendrait à sa sécurité.

4.4.8. De laisser les portes du sous-sol donnant sur le couloir des caves constamment fermées à double tour, de façon qu'aucun des employés ou clients ne puissent passer par lesdites portes, lesquelles ne pourront être ouvertes que pour l'entrée des approvisionnements, étant entendu qu'en cas d'inobservation de la présente clause, le Bailleur pourra mettre auxdites portes aux frais du Preneur, du côté du couloir, une serrure dont la clef restera entre les mains du concierge qui n'ouvrira la porte que pour l'entrée des approvisionnements et la sortie des fûts vides.

4.4.9. De se conformer, pour l'usage de l'urinoir installé au sous-sol, aux règlements et prescriptions de police en vigueur.

4.4.10. De ne pouvoir avoir un chien dans les lieux loués, qu'autant qu'il n'incommodera pas les locataires et ne sera pas dangereux, et de le tenir en laisse en passant dans l'escalier et le vestibule commun de la Maison, et à charge pour le Preneur d'être responsable de tout accident ou inconvénient quelconque causé par cet animal, et ce, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à cet égard, le Preneur en assumant la pleine et entière responsabilité.

4.4.11. De ne jeter, ni laisser jeter, à aucune époque et sous aucun prétexte que ce soit, même lors des gelées, les eaux grasses dans les lieux d'aisance.

4.4.12. De laisser passer les propriétaires ou leurs représentants, mandataire, gérant, architecte, ainsi que les entrepreneurs et les ouvriers, soit pour visiter les chéneaux, gouttières, conduites d'eau ou de gaz, canalisations électriques, soit pour faire toutes réparations utiles et nécessaires.

4.5. CONDITION PARTICULIERE

Le Preneur est autorisé à installer devant les locaux qui lui sont loués, sous réserve de l'autorisation administrative nécessaire pour occuper la voie publique, une terrasse fermée conforme aux normes exigées par l'Administration.

4.6. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à l'échéance d'un seul terme de loyer, comme aussi à défaut d'exécution d'une ou plusieurs des charges, clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter, signifié au Preneur et resté infructueux.

L'expulsion pourra avoir lieu sur simple ordonnance de référé.

CLASSE 5
FORMALITES

5.1. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, les parties font élection de domicile, savoir :

- les bailleurs au domicile de leur gérant-mandataire,
- les preneurs dans les lieux loués.


5.2. ENREGISTREMENT

Les parties requièrent expressément l'enregistrement du présent bail.

5.3. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur.

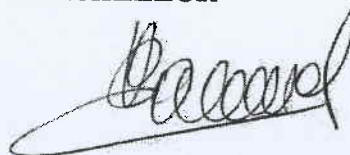
Cet acte a été fait et signé en double exemplaire, il contient :

- renvoi
-  ligne rayée nulle
- chiffre rayé nul
- mot rayé nul

LE PRENEUR



LE BAILLEUR



date = 28/05/2009

Société FLO TRADITION SNC

du 28 Mai 2009

RENOUVELLEMENT de BAIL COMMERCIAL

Entre

Madame Christine JACOMET

Et

la Société FLO TRADITION SNC

CABINET LOISELET ET DAIGREMONT, HINFRAY & ASSOCIES

Administrateur de Biens

14, rue Garnier - 92523 NEUILLY CEDEX

2457 0058 001 1

Handwritten signature

Enregistré à : S.I.E 6E ODEON-POLE ENREGISTREMENT PARIS
SUD

Le 15/07/2009 Bordereau n°2009/766 Case n°2

Ext 9390

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant restant : vingt-cinq euros

L'AN DEUX MIL NEUF

LE 28 mai

A NEUILLY

Mireille REY
Agent des impôts

LES SIGNATAIRES ont établi un acte sous signatures privées de :

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

CLASSE 1

LES PERSONNES CONTRACTANTES

ENTRE LES SOUSSIGNES

1.1. LE BAILLEUR

La Société Par Actions Simplifiée LOISELET, DAIGREMONT, HINFRAY & ASSOCIES, au capital de 2.250.000 Euros, dont le siège social est à BOULOGNE (92100) route de la Reine, (n° 67), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 582 142 790.

Titulaire de la carte professionnelle Gestion Immobilière N°069230062, délivrée à PARIS.

Garantie par la SOCAMAB ASSURANCES GROUPE EULIA (Caisses d'Epargne) à PARIS (75008), rue de la Boétie, (n°128).

Représentée aux présentes par Monsieur Thierry WINZELLE, Administrateur de biens C.S.A.B., son Président Directeur Général.

Agissant au nom et comme mandataire de :

- Madame Christine, Marie, Madeleine LEROLLE, née le 28 Septembre 1960 à NEUILLY SUR SEINE (92200), de nationalité française, épouse de Monsieur Humbert, Jacques, Alexandre, Pierre JACOMET, demeurant à SAINT SATURNIN (63450), rue Noble.

Propriétaire de divers lots dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75005), rue de la Sorbonne, (n°4) et rue des Ecoles, (n°49).

D'une part,

ET

1.2. LE PRENEUR

- Société FLO TRADITION SNC, Société en Nom Collectif, au capital de 596 990,35 Euros, dont le siège social est à COURBEVOIE (92400), Tour Manhattan, place de l'Iris, (n°5/6), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 384 178 604.

Représentée aux présentes par Monsieur Dominique LIOTE, son Gérant non associé, domicilié en cette qualité audit siège social.

D'autre part.

2457 0058 001 1

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Par acte sous seing privé en date à PARIS du **VINGT QUATRE JUILLET DEUX MIL**, enregistré à la R.P. de PARIS 1er "LES HALLES", le **TRENTE ET UN JUILLET DEUX MIL**, le Cabinet LOISELET, DAIGREMONT, HINFRAY & ASSOCIES, es-qualités, a fait bail et donné à loyer à la Société FLO TRADITION SNC, pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le **PREMIER JUIN DEUX MIL**, divers locaux commerciaux amplement désignés audit bail et dépendant de l'immeuble sis à PARIS (75005), rue de la Sorbonne, (n°4) et rue des Ecoles, (n°49).

Le loyer a été fixé à la somme de **DEUX CENT QUARANTE SIX MILLE CENT TREIZE FRANCS (246.113,00 Frs)** soit **TRENTE SEPT MILLE CINQ CENT DIX NEUF EUROS et SOIXANTE HUIT CENTIMES (37.519,68 €)** par an en principal, pour être porté actuellement à la somme de **QUARANTE SEPT MILLE SOIXANTE TROIS EUROS et VINGT CINQ CENTIMES (47.063,25 €)**.

Le dépôt de garantie a été fixé à la somme de **CENT VINGT TROIS MILLE CINQUANTE SIX FRANCS et CINQUANTE CENTIMES (123.056,50 Frs)** soit **DIX HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE NEUF EUROS et QUATRE VINGT QUATRE CENTIMES (18.759,84 €)** pour être porté actuellement à la somme de **VINGT TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE ET UN EUROS et SOIXANTE TROIS CENTIMES (23.531,63 €)**.

DESIGNATION

Dépendant d'un immeuble sis à PARIS (75005), rue de la Sorbonne, n°4 et rue des Ecoles, n°49, soumis au régime de la copropriété.

AU REZ-DE-CHAUSSEE sur la rue des Ecoles :

- Une grande boutique largement ouverte sur ladite rue, avec un gros pilier central en maçonnerie, avec devanture vitrée, contiguë à une boutique occupée par le pharmacien.

Dont la vitrine comporte cinq colonnes en fonte ;

A l'intérieur de ladite boutique, et par le centre, un point d'appui en fer, soulageant un filet parallèle à la façade ;

Contre le mitoyen de la rue des Ecoles, un escalier à vis établissant la communication entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;

- Sur l'arrière et à droite, un local à usage de cuisine, couvert en béton translucide, sous courette, communiquant directement avec la cour de l'immeuble ;

- Diverses distributions intérieures ont été faites au gré du locataire et pour ses besoins personnels ;

L'ensemble constituant le lot n°12 de l'état descriptif de division du règlement de copropriété de l'immeuble.

AU SOUS-SOL auquel on accède par un escalier intérieur :

- Deux caves à vin et une chambre froide ;

Différents services auxquels on accède par un dégagement, comprenant : toilettes, W.C., vestiaires et téléphones.

- Une petite cave, à laquelle on accède en passant sous l'escalier menant au rez-de-chaussée, dans laquelle se trouve le chauffage central particulier ;

L'ensemble constituant le lot n°8 de l'état descriptif de division du règlement de copropriété de l'immeuble.

96

6

JM

3

Le lot n°37, nouvellement créé, d'une superficie de 6,00 m2, dans le prolongement du vestiaire ci-avant désigné et dépendant du lot n°8.

L'ensemble de ce sous-sol, lot n°37 compris, d'une superficie d'environ 74,37 m2 murs et cloisons déduits.

AU PREMIER ETAGE :

Un logement auquel on accède par le grand escalier de la maison, qui comportait autrefois une communication avec la boutique par un escalier intérieur, et comprenant :

- une petite entrée,
- une chambre éclairée par deux croisées sur cour,
- un W.C. attenant à cette chambre,
- une autre chambre sur la rue, éclairée par une fenêtre, avec un cabinet de toilette situé entre ces deux chambres et châssis d'aération sur chambre sur cour.

Constituant le lot n°15 de l'état descriptif de division du règlement de copropriété de l'immeuble.

Tels que lesdits lieux existent, se poursuivent, et comportent sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant les bien connaître pour les habiter et les occuper depuis de longues années.

DESTINATION

Les lieux ci-dessus désignés, ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle de commerce de **CAFE-RESTAURANT**, stipulation faite que l'appartement du premier étage devra toujours être utilisé pour l'habitation bourgeoise, et à l'usage du Preneur (ou de sa famille) ou de ses préposés.

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIVIT :

Par les présentes, **Monsieur Thierry WINZELLE**, es qualités, renouvelle le bail précité, ce qui est accepté par la Société FLO TRADITION SNC, pour une durée de 3, 6 ou 9 années entières et consécutives à compter du **PREMIER JUIN DEUX MIL NEUF**, pour se terminer à pareille époque des années 2012 - 2015 ou 2018, à la volonté exclusive du preneur, mais à charge pour lui, dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration de l'une de ces périodes, de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance, dans les formes et délais légaux.

LOYER

D'un commun accord entre les parties, le loyer est fixé pour la première période triennale à la somme de **CINQUANTE TROIS MILLE SIX CENT CINQUANTE QUATRE EUROS et QUATRE VINGT DIX CENTIMES (53.654,90 €)** par an en principal, majoré des taxes et prestations prévues au bail initial, que le preneur s'oblige à payer trimestriellement à **terme échu**.

DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse au Bailleur ou à son représentant à la signature des présentes, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance la somme de **TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS et QUATRE VINGT DEUX CENTIMES (3.295,82 €)** qui, avec celle de **VINGT TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE ET UN EUROS et SOIXANTE TROIS CENTIMES (23.531,63 €)** forme celle de **VINGT SIX MILLE HUIT CENT VINGT SEPT EUROS et QUARANTE CINQ CENTIMES (26.827,45 €)** égale à **SIX MOIS** de loyer, qui ne sera pas productive d'intérêts et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur.

DONT QUITTANCE

2457 0058 001 1

glo

57

JNR

A l'issue de celle-ci, en cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de manière à toujours correspondre à **SIX MOIS** de loyers en principal.

CLAUSE PENALE

Dans toutes les hypothèses de résiliation, stipulées à la clause résolutoire ci-dessous, les loyers d'avance que le Preneur aura versés, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts, que le Bailleur aura le droit de se faire allouer.

CLAUSE PARTICULIERE

Le Preneur est autorisé à installer devant les locaux qui lui sont loués, sous réserve de l'autorisation administrative nécessaire pour occuper la voie publique, une terrasse fermée conforme aux normes exigées par l'Administration.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à l'échéance d'un seul terme de loyer, comme aussi à défaut d'exécution d'une ou plusieurs des charges, clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter, signifié au Preneur et resté infructueux.

L'expulsion pourra avoir lieu sur simple ordonnance de référé.

CHARGES ET CONDITIONS

Les autres charges et conditions du présent renouvellement de bail, seront celles du renouvellement de bail en date du **VINGT QUATRE JUILLET DEUX MIL**, sus-rappelé, et de tout acte modificatif ultérieur, dont toutes les clauses non contraires aux présentes conservent leur plein effet.

FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite, la conséquence (notamment frais d'envoi d'avis d'échéance et de quittances) seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige, pour les présentes la somme de **SIX CENT QUATRE VINGT DEUX EUROS et QUATRE VINGT CENTIMES (682,80 €)**.

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, les parties font élection de domicile, savoir :

- le Preneur dans les lieux loués,
- le Bailleur au domicile de son gérant-mandataire.

Les parties requièrent expressément l'enregistrement du présent bail.

Cet acte a été fait et signé en double exemplaire, il contient :

- renvoi,
- ligne rayée nulle,
- chiffre rayé nul,
- mot rayé nul.

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

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

4

Em

Etat d'endettement > Débiteurs

DÉBITEURS

Imprimer

FLO TRADITION SNC

384 178 604

R.C.S. NANTERRE

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

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

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

Publicité de contrats de location			
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	-





Greffé du Tribunal de Commerce de Paris
1 quai de la Corse
75198 Paris Cedex 04

ETAT RELATIF AUX INSCRIPTIONS DES PRIVILÈGES ET PUBLICATIONS

Privilèges requis : Privilèges du Trésor

Privilèges de Sécurité Sociale - Régime complémentaire
Privilèges de l'office français de l'immigration et de l'intégration OFII
Opération de crédit-bail en matière mobilière
Publicités de contrats de location
Publicités de clauses de réserve de propriété
Privilèges de vendeur et action résolutoire
Nantissements du fonds de commerce
Biens inaliénables
Prêts et délais
Nantissements de l'outillage matériel et équipement
Protêts
Warrants (trois catégories)
Déclarations de créances
Gages des stocks

Sur : **FLO TRADITION SNC** Société en nom collectif
RCS 384 178 604
Adresse : 49 RUE DES ECOLES 75005 PARIS

Débiteur N° : 20140016021

Privilèges du Trésor à jour au 01/07/2014

NEANT

Privilèges de Sécurité Sociale - Régime complémentaire à jour au 01/07/2014

NEANT

Privilèges de l'office français de l'immigration et de l'intégration OFII à jour au 01/07/2014

NEANT

Opération de crédit-bail en matière mobilière à jour au 01/07/2014

NEANT

Publicités de contrats de location à jour au 01/07/2014

NEANT

Publicités de clauses de réserve de propriété à jour au 01/07/2014

NEANT

Privilèges de vendeur et action résolutoire à jour au 26/06/2014

NEANT

Nantissements du fonds de commerce à jour au 26/06/2014

NEANT

Handwritten signature



Biens inaliénables à jour au 26/06/2014

NEANT

Prêts et délais à jour au 01/07/2014

NEANT

Nantissements de l'outillage matériel et équipement à jour au 26/06/2014

NEANT

Protêts à jour au 01/07/2014

NEANT

Warrants (trois catégories) à jour au 01/07/2014

NEANT

Déclarations de créances à jour au 01/07/2014

NEANT

Gages des stocks à jour au 25/06/2014

NEANT

Sous réserve d'inscriptions pouvant exister à une autre adresse dans Paris ou dans le ressort d'un autre Greffe.

Délivré à Paris, le 2 juillet 2014

Le Greffier,