

Objet : RE: BAUX
De : Dubuet Nathalie (nathalie.dubuet@andrebt.com)
À : crobertbethune@yahoo.fr;
Cc : francois.mongeot@andrebt.com; jean-claude.andre@andrebt.com; afgros@me.com; cparentgros@yahoo.fr;
Date : Jeudi 9 novembre 2017 15h52

Corinne,

Tu trouveras mes réponses en couleur ci-dessous.

Pourras-tu me rappeler pour que l'on voit le timing et fixer les dates d'assemblées et d'effet de toutes ces modifications.

Te remerciant par avance et restant à ta disposition,

Bonne journée et à bientôt.

Nathalie DUBUET

Maîtrise Droit des Affaires
03 80 26 78 84

18 Rue Buffon 21200 BEAUNE

nathalie.dubuet@andrebt.com



Découvrez notre actualité via les réseaux sociaux !



Courriel protégé : règles des correspondances (courriel confidentiel). Etabli exclusivement pour son destinataire. Toute rediffusion doit être préalablement autorisée.

Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, merci de le détruire et d'en avertir l'expéditeur.

De : Corinne ROBERT-BETHUNE [<mailto:crobertbethune@yahoo.fr>]
Envoyé : mercredi 8 novembre 2017 14:51
À : Dubuet Nathalie <nathalie.dubuet@andrebt.com>; Mongeot François <francois.mongeot@andrebt.com>
Cc : Anne Françoise Gros <afgros@me.com>; Caroline Parent <cparentgros@yahoo.fr>
Objet : BAUX

Nathalie

Pour faire suite à notre entretien téléphonique d'hier en présence d'Anne Françoise et de Caroline :

- Nous te confirmons que Monsieur et Mme Clemencet ont décidé **de ne pas prendre le local au 5 Grande Rue, de ne pas demander à la SCI C.L.E.M le maintien de leur siège social au 1 Place de l'Europe, de ne pas ni prendre le local de stockage dans la cour à cette même adresse.** [Dubuet Nathalie] OK

- Je viens de relancer par mail le notaire pour la partie du bail relatif au débit de boisson.

I-En ce qui concerne la SAS FRANCOIS PARENT :

1/ il faut prévoir la transfert du siège social au 1 Place de l'Europe à compter du 1/12/2017 [Dubuet Nathalie] OK

2/ il faut déclarer à compter du 1/12/2017 un établissement secondaire au **16 rue Pierre Joigneaux** (c'est la cuverie)
[Dubuet Nathalie] **16 rue Pierre Joigneaux, j'ai un bail à ferme Mr et Mme PARENT à SAS DOMAINE AF**

GROS dessus (bail du 17/03/1998 - ne faudrait-il pas plutôt ouvrir un établissement secondaire SAS AF GROS à cette adresse ?

ON laisse en l'état - je fais pour les Domaines une

CONVENTION EN PIECE JOINTE POUR VALIDATION - Convention de Mex à dis

3/ il faut regarder ce qui existait comme document pour justifier le versement à M et Mme Parent d'un loyer pour le

14B Rue Pierre Joigneaux (jusqu'à présent le siège social de la société François Parent) car à compter du transfert de

siège cela n'a plus lieu d'être. PAR CONTRE C'EST LE DOMAINE QUI LE REPREND POUR STOCKER DU

MATERIEL + WC VENDANGEURS ET WC DU PERSONNEL. [Dubuet Nathalie] **Je n'ai pas de bail pour le 14**

B rue Pierre Joigneaux, c'est une location qui a débuté à compter du 01/01/2014 pour du stockage ; Si SAS AF

GROS reprend, il conviendra de faire un nouveau bail à ferme. Ne faudrait-il pas plutôt le déclarer en

établissement secondaire de SAS FRANCOIS PARENT ? **ON LAISSE TOUT EN L'ETAT -**

Ce petit cabanon revient de fait dans le bail à ferme du

4/ je me pose la question de l'évolution de l'objet social, à savoir il faut intégrer l'exploitation de la Licence IV (sous toutes ses formes : bar à vins...), prévoir de l'oenotourisme... nous avons déjà fait une liste des nouvelles activités je te laisse regarder cela.

[Dubuet Nathalie] Aujourd'hui l'objet social dans les statuts et l'activité exercée figurant sur le K BIS sont :

l'exploitation d'un fonds de commerce de vins, spiritueux, eaux de vie, alcools et toutes boissons (achat de raisins, vinification, transformation ...).

Je te propose d'étendre l'objet social aux activités suivantes - idem SAS AF GROS + licence IV + activités indiquées précédemment :

- Achat, vente et exploitation de licence IV sous toutes ses formes.

- ~~Cours d'œnologie et cuisine, événementiel viti-vinicole, œnôtourisme, esthétique, spa, élaboration et commercialisation de produits cosmétiques, vinothérapie.~~ **élaboration et commercialisation de produits cosmétiques, vinothérapie**

- L'exploitation de tous domaines viticoles et agricoles, de toutes parcelles de terres plantées ou non plantées et de tous immeubles bâtis ou non bâtis dépendant des domaines ou pouvant être utiles à ceux-ci.

La société pourra créer, acquérir, vendre, prendre ou donner à bail, gérer et exploiter directement ou indirectement tous vignobles et toutes terres, tous bâtiments, tous matériels et objets mobiliers.

- La construction, la rénovation, la prise à bail et l'exploitation de gîtes, chambres d'hôtes et tables d'hôtes, l'organisation de réunions, de séminaires et d'excursions, la location de salles et d'espaces pour tous types de réception, l'achat et la vente de produits régionaux (végétaux ou non) ~~et de souvenirs~~, **huile d'olives et de sésames**

- ~~Galerie d'art, vente de meubles contemporains, d'objets de décoration, de luminaires, d'antiquités, d'équipements de la maison et de la personne.~~

Sur le K BIS doit être mentionné les activités réellement exercées ou en tout cas les activités non réglementées qui ne demandent pas de diplôme ou d'autorisation particulière :

- Achat, vente et exploitation de licence IV sous toutes ses formes.

- ~~Cours d'œnologie et cuisine, événementiel viti-vinicole, œnôtourisme, esthétique, spa, élaboration et commercialisation de produits cosmétiques, vinothérapie.~~ **achat et vente de produits régionaux (végétaux ou non),**

huile d'olives et de sésames.

- L'exploitation de tous domaines viticoles et agricoles, de toutes parcelles de terres plantées ou non plantées et de tous immeubles bâtis ou non bâtis dépendant des domaines ou pouvant être utiles à ceux-ci.

La société pourra créer, acquérir, vendre, prendre ou donner à bail, gérer et exploiter directement ou indirectement tous vignobles et toutes terres, tous bâtiments, tous matériels et objets mobiliers.

- La construction, la rénovation, la prise à bail et l'exploitation de gîtes, chambres d'hôtes et tables d'hôtes, l'organisation de réunions, de séminaires et d'excursions, la location de salles et d'espaces pour tous types de réception, l'achat et la vente de produits régionaux (végétaux ou non) et de souvenirs.

~~- Galerie d'art, vente de meubles contemporains, d'objets de décoration, de luminaires, d'antiquités, d'équipements de la maison et de la personne.~~

5/ au niveau des nouveaux locaux puisque les CLEMENCET ne prennent pas le box derrière la maison du 1 Place de l'Europe c'est la SAS FRANCOIS PARENT qui le prend (il s'agit du premier box lorsque tu entres par l'entrée de la Grande Rue). **[Dubuet Nathalie] OK intégré dans le bail SAS FRANCOIS PARENT** ok

6/ par rapport à ton projet de bail en page 1 rayer l'AGO d'autorisation des associés de la SCI C.L.E.M et ajouter à la place l'autre co-gérant.

En page 2 en haut tu as mis SARL et non SAS FRANCOIS PARENT **[Dubuet Nathalie] OK** ok

II-En ce qui concerne la **SAS AFGROS** :

1/ il faut revoir ce que nous avons listé au niveau de l'extension de l'objet social

[Dubuet Nathalie] aujourd'hui l'objet social est :

Activités figurant dans les statuts

- L'exploitation de tous domaines viticoles et agricoles, de toutes parcelles de terres plantées ou non plantées et de tous immeubles bâtis ou non bâtis dépendant des domaines ou pouvant être utiles à ceux-ci.

La société pourra créer, acquérir, vendre, prendre ou donner à bail, gérer et exploiter directement ou indirectement tous vignobles et toutes terres, tous bâtiments, tous matériels et objets mobiliers.

- La construction, la rénovation, la prise à bail et l'exploitation de gîtes, chambres d'hôtes et tables d'hôtes, l'organisation de réunions, de séminaires et d'excursions, la location de salles et d'espaces pour tous types de réception, l'achat et la vente de produits régionaux (végétaux ou non) et de souvenirs.

~~- Galerie d'art, vente de meubles contemporains, d'objets de décoration, de luminaires, d'antiquités, d'équipements de la maison et de la personne.~~

Activités exercées figurant sur le K Bis

- L'exploitation de tous domaines viticoles et agricoles, de toutes parcelles de terres plantées ou non plantées et de tous immeubles bâtis ou non bâtis dépendant des domaines ou pouvant être utiles à ceux-ci.

La société pourra créer, acquérir, vendre, prendre ou donner à bail, gérer et exploiter directement ou indirectement tous vignobles et toutes terres, tous bâtiments, tous matériels et objets mobiliers.

- La construction, la rénovation, la prise à bail et l'exploitation de gîtes, chambres d'hôtes, ~~et tables d'hôtes~~, l'organisation de réunions, de séminaires et d'excursions, la location de salles et d'espaces pour tous types de réception, l'achat et la vente de produits régionaux (végétaux ou non) et de souvenirs.

~~- Galerie d'art, vente de meubles contemporains, d'objets de décoration, de luminaires, d'antiquités, d'équipements de la maison et de la personne.~~

Je te propose d'étendre l'objet social aux activités suivantes :

- Achat, vente et exploitation de licence IV sous toutes ses formes.

~~- Cours d'œnologie et cuisine, événementiel viti-vinicole, œnotourisme, esthétique, spa, élaboration et commercialisation de produits cosmétiques, vinothérapie.~~

Sur le K BIS doit être mentionné les activités réellement exercées ou en tout cas les activités non réglementées qui ne demande pas de diplôme ou d'autorisation particulière :

- Achat et vente ^{et exploitation} de licence IV sous toutes ses formes.

~~Cours d'œnologie et cuisine, événementiel viti-vinicole, œnotourisme, esthétique, spa, élaboration et commercialisation de produits cosmétiques, vinothérapie.~~

2/ il faut voir si une AG doit autoriser la sous location ou la mise à disposition de la Licence IV.

[Dubuet Nathalie] Coté SAS FRANCOIS PARENT, il faut une AG pour autoriser.

Je pensais faire juste une convention comme en pièce jointe à Valdes

~~Est ce un contrat de location de licence IV de la SAS AF GROS à la SAS FRANCOIS PARENT et dans ce cas quel montant de location ou une mise à disposition gratuite, date d'effet (attention délai de 15 jours avant l'ouverture voir ci-dessous). Qui rédige la convention?~~

1/11/2017 -

Il convient maintenant de faire le transfert de la licence IV au nom de l'exploitant auprès de la Mairie de POMMARD avec le permis d'exploitation de Caroline, sa carte d'identité et le contrat de location ou mise à disposition.

Sachant que la déclaration doit être faite au moins 15 jours avant l'ouverture.

Sur le site <https://www.afecreation.fr/cid95959/debit-de-boissons.html?&pid=316> tu trouveras des renseignements sur l'exploitation d'un débit de boisson.

3/ au niveau KBIS il faut prévoir le nom commercial MAISON PARENT-GROS au 1/1/2018 [Dubuet Nathalie] OK nous avons noté avec François suite aux échanges du 22/09/2017 ce nom commercial sur la SAS FRANCOIS PARENT, tu me confirmes que c'est sur AF GROS ou

pour la SAS FRANCOIS PARENT 1/12/2017

4/il faut activer un établissement secondaire au 1 Place de l'Europe au 1/1/2018 [Dubuet Nathalie] OK

5/en ce qui concerne les baux existants :

-Le bail à ferme du 15/12/2008 relatif au bureau et local de dégustation reste en vigueur même si l'objet va plutôt se transformer en stockage d'archives. Peut on légalement sans perdre les avantages du bail à ferme revoir le loyer à la baisse sans formalité particulière? [Dubuet Nathalie] non pas possible de baisser le loyer sans le justifier et le changement de destination ne le permet pas et sans formalité particulière puisque le bail a été enregistré. Pour réduire le loyer, il faudrait diminuer la superficie et faire un avenant au bail enregistré.

- ON LAISSE TOUT EN L'ÉTAT -

pour le reste tout perdue.

Les Douanes doivent être en possession des baux au plus tard le 15/11/2017.

Par ailleurs il a été dit lors de la réunion de bilan que l'on faisait une convention de trésorerie entre la SAS DOMAINE AF GROS et la SAS FRANCOIS PARENT.

[Dubuet Nathalie] Je vois pour mettre en place une convention à compter du 01/08/2017.

OK

Dans l'attente de ton retour,

Bien amicalement.

Corinne.

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Entre les soussignées :

- SAS DOMAINE A.F GROS , La Garelle -21630 Pommard

ci-après dénommé « le propriétaire »

et

- SAS FRANCOIS PARENT, dont le nom commercial est MAISON PARENT- GROS, 1 Place de l'Europe – 21630 Pommard

ci-après dénommée « la société bénéficiaire »

il est exposé ce qui suit :

CONVENTION DE TRANSFERT DE L'EXPLOITATION A TITRE GRATUIT DE LA LICENCE IV

La SAS DOMAINE A.F GROS est propriétaire depuis le 13 mars 2017 d'une LICENCE IV sous le n°40.692

Cette acquisition a fait l'objet d'un enregistrement aux Services des Impôts de Dijon en date du 15 mars 2017.

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

La SAS A.F GROS donne cette LICENCE IV à exploiter à la SAS FRANCOIS PARENT à compter de la réalisation effective par cette dernière des formalités et autorisations administratives liées à ce transfert de l'exploitation.

Cette exploitation devra se faire au 1 Place de l'Europe 21630 Pommard.

La société bénéficiaire accepte ce transfert à charge pour elle d'activer le permis d'exploitation obtenu par Madame Caroline PARENT sa Directrice Générale.

Compte tenu des liens capitalistiques entre le propriétaire et la société bénéficiaire cette convention ne donne lieu à aucune rémunération au bénéfice du propriétaire.

Fait à Pommard le 2/12/2017

Le propriétaire

Madame Anne Françoise Parent

PDG

La société bénéficiaire

Monsieur Mathias PARENT

PDG

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Entre les soussignées :

- SAS DOMAINE A.F GROS , La Garelle -21630 Pommard

ci-après dénommé « le bailleur en titre »

et

- SAS FRANCOIS PARENT, dont le nom commercial en cours d'adjonction sera MAISON PARENT- GROS, 14B rue Pierre Joigneaux 21200 Beaune, formalités en cours de transfert de siège social au 1 Place de l'Europe – 21630 Pommard

ci-après dénommée « la société bénéficiaire de la présente mise à disposition »

il est exposé ce qui suit :

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION A TITRE GRATUIT

Monsieur François PARENT et Madame Anne Françoise PARENT, propriétaires, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit, ont donné à bail à la société DOMAINE A.F GROS LE 17 mars 1998 un immeuble situé au 16, rue Pierre Joigneaux- 21200 Beaune.

Un avenant en date du 20 juillet 2009 a précisé les conditions entre les parties suite à d'importants travaux de rénovation et mise aux normes de cette cuverie professionnelle.

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

La SAS A.F GROS confirme son autorisation donnée à la SAS FRANCOIS PARENT d'élever, vinifier et stocker ses vins dans la cuverie du 16 rue Pierre Joigneaux 21200-Beaune.

Les zones continueront d'être identifiées en cuvaision, élevage et stockage selon le même principe de codification que celui déposé aux Douanes depuis la mise en activité de la cuverie.

Fait à Pommard le 14 novembre 2017

Le locataire

Madame Anne Françoise Parent

PDG

La société bénéficiaire

Monsieur Mathias PARENT

PDG

