

TRAITE D'APPORT PARTIEL D'ACTIF

ENTRE

ALWAYS ON

(Société Apporteuse)

ET

LEONIX TELECOM

(Société Bénéficiaire)

Le 28 novembre 2018



TRAITE D'APPORT PARTIEL D'ACTIF

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **ALWAYS ON**, société par actions simplifiée au capital social de 1.200.000 euros ayant son siège social au 35 rue des Jeûneurs - 75002 Paris et dont le numéro unique d'identification est le 502 111 668 R.C.S. Paris, représentée par la société BVEL Holding SA en sa qualité de Président, elle-même représentée par Monsieur Bruno Veluet, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée « l'**Apporteuse** »,

D'UNE PART,

ET

2. **LEONIX TELECOM**, société par actions simplifiée au capital social de 1.000 euros ayant son siège social au 35 rue des Jeûneurs - 75002 Paris, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Paris, représentée par la société ALWAYS ON en sa qualité de Président, elle-même représentée par la société BVEL HOLDING SA, elle-même représentée par Monsieur Bruno Veluet, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée « la **Bénéficiaire** »,

D'AUTRE PART,

Les soussignées sont ci-après désignées chacune une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

- A. L'Apporteuse détient l'intégralité du capital de la Bénéficiaire depuis sa constitution le 23 novembre 2018.
- B. L'Apporteuse a pour activité la fourniture de prestations de services téléphoniques, de liaisons au réseau internet et de prestations d'hébergement. Dans ce cadre, l'Apporteuse exerce quatre activités distinctes :
 - a. Une activité dite « Télécom » : opérateur de services de télécommunications : fourniture de lignes téléphoniques, de liaisons haut et très haut débit à usage internet, de liaisons spécialisées et de services de téléphonie numérique ou en VoIP (l'« **Activité de Télécom** ») ;

- b. Une activité dite « Infrastructure » : exploitation, maintenance et commercialisation d'un réseau de communications électroniques à haut et très haut débit (l'« **Activité Infrastructure** »);
 - c. Une activité dite « Datacenter » : conception, réalisation, détention, exploitation et maintien en condition opérationnelle de centres de donnée ; délivrance de gestes de proximité, de mesures, d'indicateurs et d'autres outils de « Facility Management » (l'« **Activité Datacenter** ») ;
 - d. Une activité de développement et d'exploitation de plateformes internet, incluant l'exploitation, la maintenance et la commercialisation d'un réseau de communications électroniques à haut et très haut débit (l'« **Activité Netwo** »).
- C.** Dans un objectif de réorganisation opérationnelle et juridique, l'Apporteuse entend faire apport de l'Activité de Télécom constituant une branche complète et autonome d'activités (la « **Branche d'Activité Apportée** ») à la Bénéficiaire.
- D.** Le présent traité d'apport partiel d'actif (le « **Traité d'Apport Partiel d'Actif** ») a pour objet de fixer les termes et conditions de l'apport, à titre d'apport partiel d'actif soumis au régime des scissions de l'Activité de Télécom (l'« **Apport Partiel d'Actif** »).
- E.** Les Parties sont convenues de soumettre le présent apport au régime juridique des scissions en application des dispositions des articles L. 236-16 à L. 236-21 du Code de commerce, conformément à la faculté offerte par les dispositions de l'article L. 236-22 du Code de commerce.
- F.** Le Traité d'Apport Partiel d'Actif sera soumis à l'approbation des associés de l'Apporteuse et de celui de la Bénéficiaire, statuant sur le rapport Monsieur Guy de la Tour d'Artaise, domicilié au 197 rue des Roissys – 92140 Clamart, désigné en qualité de Commissaire aux apports par décision des associés de l'Apporteuse en date du 28 novembre 2018 et par décision de l'associé unique de la Bénéficiaire en date du 28 novembre 2018, avec pour mission conformément aux articles L. 236-10, L.236-16 et L.225-8 du Code de commerce, d'apprécier la valeur de l'apport devant être effectué au titre de l'Apport Partiel d'Actif à la Bénéficiaire par l'Apporteuse. Conformément à l'article L. 236-10 II du Code de commerce, sur renvoi des articles L. 236-16 à L. 236-21 eux-mêmes sur renvoi de l'article L. 236-22 du Code de commerce, il a été décidé de ne pas désigner de Commissaire à la scission.

1. CARACTERISTIQUES DES SOCIETES INTERESSEES

1.1. Caractéristiques de l'Apporteuse

- a) L'Apporteuse a été immatriculée le 19 mars 2008 auprès du greffe du Tribunal de commerce de Paris,
- b) Son exercice social se clôture le 31 décembre de chaque année.
- c) A la date des présentes, l'Apporteuse n'a émis aucun emprunt obligataire, aucun certificat d'investissement, ni aucune valeur mobilière donnant à terme accès au capital

autres que les actions composant son capital social et n'a pas d'engagement d'émettre de nouveaux titres. L'Apporteuse ne procède pas à l'offre au public de titres financiers,

- d) Son capital social est fixé à la somme de 1.200.000 euros ;
- e) Il est divisé en 1.200.000 actions ayant chacune une valeur nominale de 1 euro, intégralement libérées et attribuées de la manière suivante :
 - 1.000.000 actions attribuées à la société BVEL Holding SA, société de droit suisse ayant son siège social au 5 rue de la Doux – 2123 Saint-Sulpice - Suisse, représentée par Monsieur Bruno Veluet,
 - 19.680 actions attribuées à Monsieur Bruno Veluet.
 - 180.320 actions attribuées à Monsieur Nicolas Hubaut.
- f) L'Apporteuse est dirigée par la société BVEL Holding SA en sa qualité de Président, elle-même représentée par Monsieur Bruno Veluet.

1.2. Caractéristiques de la Bénéficiaire

- a) La Bénéficiaire a été constituée le 23 novembre 2018 et est en cours d'immatriculation auprès du greffe du Tribunal de commerce de Paris.
- b) Son exercice social se clôture le 31 décembre de chaque année. Son premier exercice social se clôturera au 31 décembre 2019.
- c) A la date des présentes, le Bénéficiaire n'a émis aucun emprunt obligataire, aucun certificat d'investissement, ni aucune valeur mobilière donnant à terme accès au capital autres que les actions composant son capital social et n'a pas d'engagement d'émettre de nouveaux titres. Le Bénéficiaire ne procède pas à l'offre au public de titres financiers.
- d) Son capital social est fixé à la somme de 1.000 euros.
- e) Il est divisé en 1.000 actions ayant chacune une valeur nominale de 1 euro, intégralement libérées et attribuées à l'Apporteuse.
- f) La Bénéficiaire est dirigée par la société ALWAYS ON en sa qualité de Président, elle-même représentée par la société BVEL HOLDING SA, elle-même représentée par Monsieur Bruno Veluet.

1.3. Lien de capital entre l'Apporteuse et la Bénéficiaire

L'Apporteuse détient, à ce jour, l'intégralité du capital social de la Bénéficiaire.

2. MOTIFS ET BUTS DE L'APPORT PARTIEL D'ACTIF

L'Apport Partiel d'Actif s'inscrit dans le cadre d'une opération globale de restructuration opérationnelle. Dans un souci de rationalisation de ses activités, l'Apporteuse souhaite transmettre l'Activité de Télécom à la Bénéficiaire, entité juridique autonome.

L'ensemble des éléments d'actif et de passif relatif à la Branche d'Activité Apportée sera ainsi exploité par une entité du groupe ALWAYS ON, dont l'Apporteuse est société tête de groupe, spécialement affectée à l'Activité de Télécom, disposant à cet effet de toutes les autorisations réglementaires nécessaires.

3. CONSULTATION DES INSTANCES REPRESENTATIVES DU PERSONNEL

L'Apporteuse n'a pas d'instance représentative du personnel.

Préalablement à la signature du présent traité d'apport partiel d'actif, l'Apporteuse a informé ses salariés transférés sur l'opération d'apport partiel d'actif soumis au régime des scissions.

4. COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'APPORT

- 4.1.** Pour la réalisation de l'Apport, les Parties se sont fondées sur la base d'une situation comptable prévisionnelle de la Branche d'Activité Apportée au 31 décembre 2018, pour l'Apporteuse. Cette situation comptable prévisionnelle a été établie par l'expert-comptable de la Société et validée par le Commissaire aux apports à la date de signature du présent Traité d'Apport Partiel d'Actifs.
- 4.2.** S'agissant du Bénéficiaire, société constituée le 20 novembre 2018, elle n'a ni activité ni arrêté de bilan. Il sera donc utilisé la situation nette comptable du Bénéficiaire telle qu'elle ressort à la date des présentes, égale au montant de ses capitaux propres, soit mille (1.000) euros.
- 4.3.** La situation comptable de la Branche d'Activité de l'Apporteuse arrêtée au 30 septembre 2018 figure en **Annexe 1**.
- 4.4.** La situation comptable prévisionnelle de la Société Apporteuse au 31 décembre 2018, utilisée pour établir les conditions de l'opération, figure en **Annexe 2**.

5. DATE D'EFFET DE L'APPORT

- 5.1** Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 2° du Code de commerce, la date d'effet comptable et fiscale du présent Apport est fixée au **1^{er} janvier 2019** (la « **Date de Réalisation** »).
- 5.2** En conséquence, tous accroissements, tous droits et investissements nouveaux, tous risques, tous profits quelconques, tous frais généraux, toutes charges et dépenses quelconques afférents aux biens apportés incomberont jusqu'à cette date à l'Apporteuse, la Bénéficiaire acceptant dès maintenant de prendre, au jour où la remise des biens lui en sera faite, les actifs et passifs qui existeront au 31 décembre 2018.
- 5.3** A cet égard, le représentant de l'Apporteuse s'engage à ne faire, entre la date de signature du Traité d'Apport Partiel d'Actif et le 1^{er} janvier 2019, aucune opération autre que les opérations de gestion courante.
- 5.4** Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, l'Apporteuse transmettra à la Bénéficiaire tous les éléments d'actif et de passif relatifs à la Branche d'Activité Apportée, dans l'état où lesdits éléments se trouveront à la Date de Réalisation définitive de l'Apport.

6. METHODES D'EVALUATION UTILISEES

Conformément au règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général établi par l'Autorité des Normes Comptables, l'Apport Partiel d'Actif ayant un effet différé, sera transféré à la valeur comptable prévisionnelle au 31 décembre 2018, telle qu'elle figure à l'Annexe 2.

7. ADOPTION DU REGIME DES SCISSIONS

Ainsi que décrit à l'article 8 ci-dessous, le présent Apport Partiel d'Actif est expressément soumis au régime juridique des scissions, conformément à l'article L. 236-22 du Code de commerce.

En conséquence, la Bénéficiaire sera, du fait de l'Apport, substituée dans tous les droits et obligations de l'Apporteuse relatifs à la Branche d'Activité Apportée.

8. DESIGNATION ET EVALUATION DES ELEMENTS D'ACTIF ET DE PASSIF APPORTES

8.1. L'Apporteuse fait apport, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et sous les conditions ci-après stipulées, à la Bénéficiaire de la Branche d'Activité Apportée, ce qui est accepté par cette dernière, de l'intégralité des éléments d'actif et de passif relatifs à la Branche d'Activité Apportée, tels que décrits ci-dessous, et figurant plus amplement en Annexe 2, étant précisé :

- a) que l'énumération en Annexe 2 est par principe non limitative, le présent Apport Partiel d'Actif constituant une transmission universelle des éléments d'actif et de passif composant la Branche d'Activité Apportée ;
- b) que du seul fait de la réalisation de l'Apport Partiel d'Actif et de la transmission universelle du patrimoine de l'Apporteuse qui en résultera, l'ensemble desdits éléments, ainsi que des engagements hors du bilan et sûretés qui y sont attachés, seront transférés à la Bénéficiaire dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation ;

8.2. Les éléments d'actif apportés par l'Apporteuse à la Bénéficiaire comprennent l'ensemble des éléments d'actif et des droits constituant la Branche d'Activité Apportée, tels que ces actifs et droits existeront au 31 décembre 2018 (une situation comptable prévisionnelle des valeurs d'apports de ces éléments d'actif et de passif figure en Annexe 2) et y compris les droits éventuels, inconnus ou futurs se rapportant à l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée dont l'origine est antérieure à la Date de Réalisation, et y compris les éléments d'actifs et passifs des opérations faites entre la date de signature du présent Traité d'Apport Partiel d'Actifs et la Date de Réalisation définitive des apports, dans la mesure où lesdites opérations concernent les biens apportés, à l'exclusion de toute autre activité.

8.2.1 Situation prévisionnelle au 31 décembre 2018 des immobilisations incorporelles

- a) Description des immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles apportées comprennent :

- (i) l'ensemble des éléments constituant le fonds de commerce correspondant à la Branche d'Activité Apportée et à ce titre, la clientèle et le droit de se dire successeur de l'Apporteuse

dans l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée. L'Activité Infrastructure, l'Activité Datacenter et l'Activité Netwo sont expressément exclues de l'Apport Partiel d'Actif ;

- (ii) le bénéfice et la charge des droits et obligations résultant de tous traités, conventions et engagements en cours conclus avec tous les clients et tous les fournisseurs de la Branche d'Activité Apportée et plus généralement pour les besoins de l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée. Lorsque le transfert de ces droits et obligations nécessitera l'accord d'un cocontractant et que cet accord n'aura pas été obtenu préalablement à la date de réalisation, les Parties négocieront de bonne foi les conditions permettant à la Bénéficiaire de se retrouver, aux coûts de l'Apporteuse qui s'y oblige, dans toute la mesure du possible, dans une situation économique et opérationnelle similaire à celle qui aurait été la sienne si les accords concernés avaient été obtenus ;
- (iii) Les droits du bail portant sur les locaux situés au 1^{er} étage du 35 rue des Jeûneurs - 75002 Paris, dont la société ALWAYS ON est preneur ;
- (iv) Les droits du bail portant sur les locaux situés au 16, quai Armez au port du Légué – 22000 Saint Brieuc dans le loi n°211, dont la société ALWAYS ON est preneur.

De manière générale, l'Apporteuse s'engage à ce que la Bénéficiaire dispose, dès la Date de Réalisation, de l'ensemble des moyens (actifs, ressources humaines, etc.) nécessaires à l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée de façon indépendante et autonome dans des conditions économiques et opérationnelles similaires à celles qui prévalaient lorsque l'Apporteuse exploitait elle-même la Branche d'Activité Apportée.

L'Apporteuse s'oblige à supporter les frais liés à la mise en œuvre pratique de cette autonomie.

b) Valorisation prévisionnelle au 31 décembre 2018

Les immobilisations incorporelles affectées à l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée sont apportées pour leur valeur comptable prévisionnelle au 31 décembre 2018, soit pour chacune des immobilisations incorporelles les valeurs respectives suivantes :

Désignation	Valeur brute comptable (en euros)	Amortissements et dépréciations	Valeur comptable Prévisionnelle (en euros)	Valeur d'apport Prévisionnelle (en euros)
Concessions, brevets et droits similaires	3.340 €	3.340 €	0 €	0 €
Total des immobilisations incorporelles	3.340 €	3.340 €	0 €	0 €

8.2.2 Situation prévisionnelle au 31 décembre 2018 des immobilisations corporelles

a) Description des immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles apportées comprennent essentiellement les installations techniques, matériel et outillage industriels, comprenant notamment du matériel de bureau et du matériel industriel.

b) Valorisation prévisionnelle au 31 décembre 2018

Les immobilisations corporelles affectées à l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée sont apportées pour leur valeur comptable prévisionnelle au 31 décembre 2018, soit :

Désignation	Valeur brute comptable (en euros)	Amortissements et dépréciations	Valeur comptable prévisionnelle (en euros)	Valeur prévisionnelle d'apport (en euros)
Matériel Industriel	521.530 €	343.830 €	177.700 €	177.700 €
Installations générales	35.236 €	33.865 €	1.371 €	1.371 €
Matériel de bureau et info	27.377 €	16.318 €	11.059 €	11.059 €
Mobilier	10.756 €	3.136 €	7.623 €	7.623 €
Total immobilisations corporelles	594.902 €	397.149 €	197.753 €	197.753 €

8.2.3 Situation prévisionnelle au 31 décembre 2018 des immobilisations financières

Les immobilisations financières affectées à l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée sont apportées pour leur valeur comptable prévisionnelle au 31 décembre 2018 soit :

Désignation	Valeur brute comptable (en euros)	Amortissements et dépréciations	Valeur comptable prévisionnelle (en euros)	Valeur prévisionnelle d'apport (en euros)
Dépôts et cautionnements versés	26.450 €	-	-	26.450 €
Total immobilisations financières	26.450 €	-	-	26.450 €

8.2.4 Situation prévisionnelle du 31 décembre 2018 des actifs circulants

Les actifs circulants affectés à l'exploitation de la Branche d'Activité sont apportés pour leur valeur comptable prévisionnelle au 31 décembre 2018 soit :

Désignation	Valeur brute comptable (en euros)	Amortissements et dépréciations	Valeur comptable prévisionnelle (en euros)	Valeur prévisionnelle d'apport (en euros)
Encours de production	41.239 €	-	41.239 €	41.239 €
Créances clients	285.764 €	-	285.764 €	285.764 €
TVA Déductible	18.321 €	-	18.321 €	18.321 €
Disponibilités	27.611 €	-	-	27.611 €
Total Actifs Circulants	372.935 €	-	372.935 €	372.935 €

Il est spécifié que dans le cas où, par la suite d'erreurs ou d'omissions, certains éléments d'actif non expressément inclus du présent Apport Partiel d'Actif n'auraient pas été énoncés dans le présent traité, ces éléments seraient réputés la propriété de la Bénéficiaire, à laquelle ils seraient transmis de plein droit sans que cette transmission puisse donner lieu à une rémunération complémentaire.

8.2.5 Nomenclature des éléments d'actifs prévisionnels apportés

Désignation	Valeur prévisionnelle d'apport (en euros)
Immobilisations incorporelles	0 €
Immobilisations corporelles	197.753 €
Immobilisations financières	26 450 €
Actifs circulants	372.935 €
Comptes de régularisation	33.811 €
Soit un total pour les éléments d'actifs apportés de	630.949 €

8.3. Eléments de passif prévisionnel pour la Branche d'Activité repris par la Bénéficiaire

En contrepartie de l'Apport des éléments d'actifs susvisés, la Bénéficiaire devra prendre en charge et acquittera au lieu et place de l'Apporteuse, le passif suivant afférent à la Branche d'Activité, prévisionnel au 31 décembre 2018 :

Désignation	Valeur prévisionnelle d'apport (en euros)
Provisions pour risques et charges	187.273 €
Dettes fournisseurs	175.039 €
Personnel	15.109 €
Organismes sociaux	18.658 €
TVA Collectée	30.029 €
Total dettes	426.108 €
Comptes de régularisation	14.841 €
Total passif	440.949 €

En tant que de besoin, la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers, lesquels sont au contraire tenus d'établir leurs droits et de justifier leurs titres.

Il est spécifié que dans le cas où, par suite d'erreurs ou d'omissions, certains éléments de passif liés à la Branche d'Activité Apportée et non expressément inclus du présent Apport Partiel d'Actif n'auraient pas été énoncés dans le présent traité, ces éléments seraient réputés la propriété de la Bénéficiaire, à laquelle ils seraient transmis de plein droit sans que cette transmission puisse donner lieu à une rémunération complémentaire.

Conformément à la faculté offerte par l'article L.236-21 du Code de commerce, les Parties conviennent expressément d'exclure toute solidarité entre elles sur les éléments de passif afférents à la Branche d'Activité et décrits ci-après. En conséquence, la Bénéficiaire, sera, à compter de la Date de Réalisation, seule et unique responsable desdits éléments de passif, l'Apporteuse ne demeurant pas solidairement tenue des éléments de passif pris en charge par la Bénéficiaire en vertu du présent traité.

S'agissant des engagements hors bilan, indépendamment de l'actif et du passif ci-dessus désigné, la Bénéficiaire bénéficiera et rependra à sa charge les engagements hors bilan donnés ou reçus par l'Apporteuse au titre de la Branche d'Activité apportée. La Bénéficiaire sera substituée à l'Apporteuse dans le bénéfice ou les obligations résultant ou pouvant résulter desdits engagements et chacune des Sociétés s'engage à faire tout ce qui sera nécessaire à cet effet.

8.4. Situation prévisionnelle de l'apport au 31 décembre 2018

Compte tenu de ce qui précède, la valeur prévisionnelle de l'actif net apporté par l'Apporteuse est évaluée comme suit :

	Valeur nette prévisionnelle comptable (en euros)	Valeur prévisionnelle d'apport (en euros)
Actif apporté	630.949 €	630.949 €
Passif pris en charge	440.949 €	440.949 €
Soit total actif net apporté de	190.000 €	190.000 €

9. CONDITIONS DE L'APPORT

9.1. Propriété et jouissance des actifs et passifs transmis

- La Bénéficiaire aura la propriété et la jouissance des biens et droits transmis par l'Apporteuse au titre de l'Apport Partiel d'Actif à compter du 1^{er} janvier 2019, et qui interviendra dès le jour où le présent Traité d'Apport Partiel d'Actif deviendra définitif par la réalisation des conditions suspensives figurant à l'Article 12 ci-après.
- Les éléments de passif de l'Apporteuse se rapportant à la Branche d'Activité Apportée et existants à la date de réalisation, seront transmis à la Bénéficiaire. Il est précisé que la Bénéficiaire restera responsable du paiement de la fraction du passif de l'Apporteuse

qu'elle aura pris en charge, de telle sorte que tout créancier pourra obtenir paiement de sa créance exclusivement auprès de la Bénéficiaire dès lors que (i) la dette correspondante aura été transmise par l'Apporteuse à la Bénéficiaire dans le cadre de l'apport et (ii) la Bénéficiaire serait défaillante pour le paiement de cette créance.

9.2. Charges et conditions générales de l'Apport

L'Apporteuse s'interdit formellement, jusqu'à la Date de Réalisation, d'accomplir un quelconque acte de disposition relatif aux éléments compris dans la Branche d'Activité Apportée autrement que dans le cours normal des affaires et à recueillir l'accord préalable et exprès de la société Bénéficiaire pour tout engagement dépassant ce cadre.

La Bénéficiaire prendra les biens et droits compris dans la Branche d'Activité Apportée dans leur consistance et leur état à la Date de Réalisation. Elle bénéficiera de toutes subventions, primes, aides, etc. qui ont pu ou pourront être allouées à l'Apporteuse et qui se rapportent à la Branche d'Activité Apportée. Elle accomplira toutes les formalités qui seraient nécessaires à l'effet de régulariser la transmission à son profit des biens et droits compris dans le présent Apport Partiel d'Actif, et de rendre cette transmission opposable aux tiers.

La Bénéficiaire sera débitrice, en lieu et place de l'Apporteuse, à compter de la Date de Réalisation, des dettes se rapportant à la Branche d'Activité Apportée qu'elle prendra en charge, sans qu'il en résulte novation à l'égard des créanciers.

La Bénéficiaire bénéficiera définitivement de toutes les créances, et de tous les produits et actifs se rapportant à la Branche d'Activité Apportée et trouvant leur origine dans un événement postérieur à la Date de Réalisation.

Après réalisation de l'Apport, les représentants de l'Apporteuse devront, à première demande, fournir à la Bénéficiaire tous concours, signatures et justifications qui pourraient être nécessaires en vue de la régularisation de la transmission des biens compris dans le présent Apport, et de l'accomplissement de toutes formalités nécessaires.

9.2.1. En ce qui concerne la Bénéficiaire

- a) La Bénéficiaire prendra les biens et droits apportés dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Dès maintenant, elle renonce à exercer tout recours contre l'Apporteuse pour quelque motif que ce soit, tel que : erreurs sur la superficie des terrains, vices de construction, vétusté des constructions, installations, matériels, insolvabilité des débiteurs, etc.
- b) La Bénéficiaire supportera les servitudes passives, connues ou inconnues. Elle profitera des servitudes actives pouvant exister sur les immeubles apportés.
- c) A compter du jour de la réalisation de l'opération, la Bénéficiaire supportera et acquittera tous impôts, contribution, taxes, loyers, primes d'assurance. Toute charge de quelque nature que ce soit, grevant ou qui grèvera les biens apportés et inhérente à leur propriété ou à leur exploitation devra également être supportée et acquittée par la Bénéficiaire.
- d) La Bénéficiaire continuera, à compter de son entrée en jouissance, l'exécution de tous baux ayant pu être contractés par l'Apporteuse relativement aux biens et droits transmis, et sera subrogée dans les droits et obligations en résultant à ses risques et périls sans recours contre l'Apporteuse.

- e) La Bénéficiaire fera son affaire personnelle de l'exécution ou de la résiliation de tous abonnements ou traités qui ont pu être contractés ou passés par l'Apporteuse, notamment pour les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone et du réseau, dans les immeubles dépendant des biens apportés.
- f) La Bénéficiaire acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, toutes redevances et cotisations résultant des abonnements et traités précités, ainsi que les impôts, contribution et autres charges de toute nature grevant ou pouvant grever les biens apportés.
- g) La Bénéficiaire fera son affaire personnelle de manière à ce que l'Apporteuse ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractés par l'Apporteuse.

9.2.2. En ce qui concerne l'Apporteuse

- a) Le patrimoine est transmis à titre d'Apport Partiel d'Actif sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit.
- b) Le représentant de l'Apporteuse s'oblige, ès qualités, à fournir à la 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 son patrimoine et l'entier effet des présentes conventions.
- c) Le représentant de l'Apporteuse s'oblige, notamment, et oblige la société qu'il représente, à faire établir, à première réquisition de la Bénéficiaire, tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.
- d) Le représentant de l'Apporteuse, ès qualité, oblige la société qu'il représente à remettre et à livrer à la Bénéficiaire, aussitôt après la réalisation définitive de l'Apport Partiel d'Actif, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

9.3. Contrats de travail

- a) La Bénéficiaire reprendra le personnel de l'Apporteuse attaché à la Branche d'Activité Apportée figurant en Annexe 3.
- b) Conformément aux dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du travail, la Bénéficiaire sera, par le seul fait de la réalisation du présent apport, subrogée purement et simplement dans le bénéfice et la charge des stipulations des contrats de travail des salariés afférents à la Branche d'Activité Apportée.
- c) Les montants dus par l'Apporteuse au titre des contrats de travail transférés ayant été pris en compte dans le calcul de la valeur des actifs apportés, la Bénéficiaire supportera tous les montants dus à ce titre à compter de la Date de Réalisation quand bien même lesdits montants se rapporteraient à une période antérieure.
- d) Conformément aux dispositions de l'article L. 2414-1 du Code du travail, l'Apporteuse sollicitera l'inspecteur du travail compétent les autorisations qui seraient nécessaires pour transférer les salariés protégés, au sens de la réglementation du travail, à la Bénéficiaire.

9.4. Contrats clients

La Bénéficiaire reprendra l'ensemble des contrats clients attachés à la Branche d'Activité Apportée figurant en Annexe 4.

9.5. Régime fiscal

9.5.1. Engagements déclaratifs généraux

Les représentants de l'Apporteuse et de la Bénéficiaire obligent celles-ci à se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à établir pour le paiement de l'impôt sur les sociétés comme de toutes impositions et taxes résultant de la réalisation définitive de l'Apport Partiel d'Actif, dans le cadre de ce qui est stipulé ci-après.

Les représentants de l'Apporteuse et de la Bénéficiaire déclarent, ès qualités, au nom des sociétés qu'ils représentent, que le présent apport constitue une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B du Code général des impôts.

Les Parties déclarent qu'elles relèvent l'une et l'autre du régime fiscal des sociétés de capitaux.

9.5.2. Option pour le régime fiscal de faveur prévu aux articles 210 A et 210 B du Code général des impôts et réalisation aux valeurs comptables

Conformément à la possibilité offerte par la doctrine administrative BOI-US-FUS-30-20 n° 810 du 3 octobre 2018, la Bénéficiaire s'engage :

- a) à reprendre à son passif, s'il en existe, les provisions se rapportant à la Branche Autonome d'Activité transmise dont l'imposition est différée et qui ne deviennent pas sans objet du fait de l'Apport Partiel d'Actifs ;

- b) à reprendre à son passif, le cas échéant, la réserve spéciale où ont été portées les plus-values à long terme soumises antérieurement à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 10%, de 15%, de 18%, de 19% ou de 25%, telle que cette réserve figure au bilan de l'Apporteuse et se rapportant à la Branche Autonome d'Activité, ainsi que la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation des cours en application du sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 du Code général des impôts ;
- c) à reprendre dans ses comptes annuels les écritures comptables de la société Apporteuse en faisant ressortir l'éclatement des valeurs nettes comptables entre la valeur d'origine des éléments d'actifs immobilisés et les amortissements et provisions pour dépréciation constatés. Elle continuera, en outre, à calculer les dotations aux amortissements pour la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de la société apporteuse ;
- d) à se substituer à l'Apporteuse pour la réintégration des résultats et/ou plus-values se rapportant à la Branche Autonome d'Activité dont l'imposition aurait été différée chez cette dernière ;
- e) à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables qui lui sont apportées d'après la valeur qu'elles avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'Apporteuse, à la date de la prise d'effet de l'apport. La Bénéficiaire se substituera également à tous engagements de même nature qu'aurait pu prendre l'Apporteuse à l'occasion d'opérations de fusion ou d'apport partiel d'actif soumis au régime des fusions et qui se rapporteraient à des éléments transmis au titre de la présente opération ;
- f) à réintégrer, dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions et délais fixés par l'article 210 A du Code général des impôts, les plus-values éventuellement dégagées dans le cadre de l'Apport Partiel d'Actif sur les biens amortissables qui lui sont apportés. Cet engagement comprend l'obligation de procéder, en cas de cession de l'un des éléments amortissables apportés, à l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas encore été réintégrée à la date de ladite cession ;
- g) à inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, au bilan de l'Apporteuse à la date de la prise d'effet de l'apport. A défaut, la Bénéficiaire devra comprendre, dans les résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération, le profit correspondant à la différence entre la valeur de ces éléments et celle qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'Apporteuse ;
- h) conformément aux dispositions de l'article 54 septies du Code général des impôts, à joindre sa déclaration de résultat, un état de suivi des valeurs fiscales des biens bénéficiant d'un report d'imposition (faisant apparaître, pour chaque nature d'élément, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés) et à tenir à la disposition de l'administration un registre de suivi des plus-values sur éléments d'actif non amortissables donnant lieu à un report d'imposition.
- i) Conformément aux dispositions de l'article 54 septies du Code général des impôts, l'état de suivi des plus-values sera également joint à la déclaration fiscale qui sera déposée par la Bénéficiaire.

- j) Enfin, en application de l'article 42, septies 1 du Code général des impôts, la Bénéficiaire se substituera à l'Apporteuse pour l'imposition de la fraction des subventions d'investissement non encore rapportée aux résultats de cette dernière.

9.5.3. Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

En application de l'article 257 bis du Code général des impôts, les livraisons de biens et de prestations de services qui interviennent entre l'Apporteuse et la Bénéficiaire, toutes deux redevables de la TVA, à l'occasion de l'Apport Partiel d'Actif constituant une universalité totale ou partielle de biens, sont dispensés de TVA.

La Bénéficiaire sera réputée continuer la personne de l'Apporteuse, notamment à raison des régularisations du droit à déduction antérieurement exercé par l'Apporteuse, ainsi que, s'il y a lieu, pour l'application des dispositions du e) du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 A du Code général des impôts.

En particulier, la société bénéficiaire de l'apport s'engage :

- a) à opérer, conformément à l'article 257 bis susvisé, les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à l'apport partiel d'actif et dont la société apporteuse aurait été redevable si celle-ci avait poursuivi son exploitation ;
- b) à soumettre à la TVA les cessions ultérieures des biens compris dans le présent apport, conformément aux dispositions de l'article 261-3-1°-a du Code général des impôts ;
- c) à procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues par les articles 207-II et 207-III de l'Annexe II au Code général des impôts, dont la société apporteuse aurait été redevable si elle avait continué d'utiliser les biens transférés.

9.5.4. Droit d'enregistrement

Au regard des droits d'enregistrement, l'Apporteuse et la Bénéficiaire déclarent que :

- a) les éléments apportés portent sur une branche complète et autonome d'activité ;
- b) les éléments apportés portent une branche complète et autonome d'activité et qu'ils sont rémunérés par l'attribution de droits représentatifs du capital de la Bénéficiaire des apports, sans faire l'objet d'un règlement sous une autre forme ;
- c) l'Apporteuse et la Bénéficiaire sont toutes deux passibles de l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, l'Apporteuse et la Bénéficiaire entendent placer le présent apport partiel d'actif sous le régime prévu à l'article 816 du Code général des impôts et demandent qu'il soit soumis au droit fixe de 375 euros.



10. DECLARATION RELATIVES A LA BRANCHE D'ACTIVITE

L'Apporteuse fait les déclarations suivantes :

- 10.1. L'Apporteuse n'est pas actuellement, et n'a jamais été en état de cessation des paiements, de redressement ou de sauvegarde ou de liquidation judiciaire.
- 10.2. L'Apporteuse déclare qu'elle n'est pas actuellement ni n'est susceptible d'être ultérieurement l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice des activités relevant de la Branche d'Activité Apportée.
- 10.3. L'Apporteuse dispose de la pleine capacité et de pouvoirs nécessaires pour disposer librement des biens et droits compris dans l'Apport Partiel d'Actif de la Branche d'Activité Apportée, ainsi que pour signer et exécuter le présent Traité d'Apport Partiel d'Actif, qui l'oblige valablement conformément à ses termes.
- 10.4. L'Apporteuse déclare et garantit que les biens apportés sont de libre disposition et ne sont grevés d'aucune inscription de privilège du vendeur ou de créancier nanti, hypothèque ou gage quelconque.
- 10.5. L'Apporteuse dispose de tous les pouvoirs ou autorisations nécessaires aux fins de conclure le présent contrat d'apport d'actif et que son représentant légale est dûment autorisé à la représenter à cet effet.
- 10.6. L'Apporteuse s'oblige à remettre et à livrer à la Bénéficiaire, aussitôt après la réalisation définitive de l'Apport, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant, y compris les livres, documents et pièces comptables se rapportant à la Branche d'Activité Apportée.
- 10.7. L'Apporteuse se désiste purement et simplement de tous droits et privilèges et de toute action résolutoire pouvant profiter à la Bénéficiaire sur les biens apportés et ce, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la Bénéficiaire aux termes du présent acte.

En conséquence, elle renonce expressément à ce qu'il soit pris inscription au profit de l'Apporteuse auprès du Tribunal de commerce compétent, toutes décharges utiles étant consenties à cet effet.

- 10.8. L'Apporteuse déclare que les baux figurent en **Annexe 5 et en Annexe 6** afin de porter à la connaissance de la Bénéficiaire leurs durées, les noms et adresses des bailleurs.

La transmission des baux étant effectuée par voie d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévus par les articles L. 236-8 du Code de commerce, conformément à l'article L. 145-16 du Code de commerce, la Bénéficiaire sera, nonobstant toutes stipulations contraires, substituée à l'Apporteuse au profit de laquelle les baux ci-dessus visés ont été consentis, cette substitution à l'Apporteuse ayant lieu dans tous les droits et obligations découlant de ces baux.

Comme conséquence des dispositions légales rappelées ci-dessus, la Bénéficiaire s'engage à se substituer en totalité à l'Apporteuse pour l'exécution des obligations incombant à cette dernière, notamment pour le paiement des loyers.

Ces dispositions seront portées à la connaissance du bailleur intéressé dès la signature du présent contrat et en tout état de cause avant la réunion des assemblées appelées à décider l'apport.

11. REMUNERATION DE L'APPORT

Conformément à l'Annexe 7, l'Apport prévu au présent traité, valorisé pour un montant net de **190.000 euros**, est consenti et accepté moyennant la souscription par l'Apporteuse d'un nombre total de 190.000 actions nouvelles de la Bénéficiaire chacune de 1 euro de valeur nominale, correspondant à une augmentation de capital de 190.000 euros de valeur nominale sans prime d'apport.

L'ensemble de ces 190.000 actions sera souscrit à leur valeur nominale, soit 1 euro par action. Ces actions sont entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter du début de l'exercice social en cours. Elles représenteront 99,48 % du capital de la Bénéficiaire.

Au terme de la réalisation de l'augmentation de capital visée ci-dessus, le capital de la Bénéficiaire s'élèvera à 191.000 euros et sera divisé en 191.000 actions de 1 euro de nominal chacune.

Par application des dispositions légales actuellement en vigueur, les 190.000 actions nouvelles souscrites par l'Apporteuse seront immédiatement négociables dès leur souscription.

12. CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation de l'Apport de la Branche d'Activité Apportée sera soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- a) l'approbation par une décision collective des associés de l'Apporteuse au vu des rapports du Président et du commissaire aux apports,
- b) l'approbation par une décision de l'associé unique de la Bénéficiaire, au vu des rapports du Président et du commissaire aux apports, devant décider également l'augmentation corrélative du capital social de 190.000 euros et constater sa réalisation et celle de l'apport partiel d'actif,
- c) la déclaration du Bénéficiaire auprès de l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes (ARCEP) en tant qu'opérateur téléphonique.

(les « **Conditions Suspensives** »)

Si les Conditions Suspensives visées ci-dessus n'étaient pas toutes accomplies d'ici le 1^{er} janvier 2019 inclus et sauf renonciation expresse des Parties aux présentes auxdites conditions, le présent Traité d'Apport Partiel d'Actif serait considéré, sauf prorogation de ce délai, comme caduque sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité de part ni d'autre.

13. FORMALITES DE PUBLICITE

Le présent projet d'apport partiel sera publié, conformément à l'article L. 236-6 du Code de commerce et à l'article R. 236-2 du Code de commerce, sur le site internet de chacune des sociétés Apporteuse et Bénéficiaire, un mois au moins avant la date des décisions des assemblées générales extraordinaires appelées à statuer sur l'opération et de telle sorte que le délai accordé aux créanciers pour former opposition à la site de cette publicité soit respecté et au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales.

Les oppositions seront, le cas échéant, portées devant le Tribunal de commerce compétent qui en réglera le sort.

14. FRAIS ET DROITS

L'ensemble des droits, frais et honoraires des présentes et ceux de leur réalisation seront supportés par la Bénéficiaire.

15. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les Parties font respectivement élection de domicile au siège de la société qu'elles représentent.

16. POUVOIRS POUR LES FORMALITES

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes, avec possibilité de déléguer, pour effectuer tous dépôts, mentions ou publications, où besoin sera, notamment en vue du dépôt au greffe du Tribunal de commerce, et pour poursuivre la réalisation des opérations d'Apport par lui-même ou par un mandataire.

Fait à Paris,

Le 28 novembre 2018,

En quatre (4) exemplaires originaux

Liste des annexes attachées aux présentes :

- **Annexe 1** : Situation comptable intermédiaire de l'Apporteuse arrêtée au 30 septembre 2018 ;
- **Annexe 2** : Situation comptable prévisionnelle de la Branche d'Activité Apportée au 31 décembre 2018 ;
- **Annexe 3** : Liste des contrats de travail attachés à la Branche d'Activité Apportée ;
- **Annexe 4** : Liste des contrats clients attachés à la Branche d'Activité Apportée ;
- **Annexe 5** : Bail commercial transféré portant sur les locaux situés au 1^{er} étage du 35 rue des Jeûneurs - 75002 Paris ;
- **Annexe 6** : Bail commercial transféré portant sur les locaux situés au 16, quai Armez au port du Légué – 22000 Saint Brieuc ;
- **Annexe 7** : Méthodes d'évaluation et rémunération de l'apport.



La société Apporteuse ALWAYS ON

Représentée par la société BVEL HOLDING SA, elle-même représentée par Monsieur Bruno Veluet



La société Bénéficiaire LEONIX TELECOM

Représentée par la société ALWAYS ON, elle-même représentée par la société BVEL HOLDING SA, elle-même représentée par Monsieur Bruno Veluet

ANNEXE 1

SITUATION COMPTABLE INTERMEDIAIRE DE L'APPORTEUSE ARRETEE AU 30 SEPTEMBRE 2018

Handwritten signature

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 30/09/2018 9		Exercice N-1 31/12/2017 12	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)				
	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires	216 455	79 531	136 923	134 082
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, matériel et outillage	3 901 384	839 011	3 062 373	2 175 885
	Autres immobilisations corporelles	192 961	135 926	57 035	64 151
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2)				
	Participations mises en équivalence				
	Autres participations	1 000		1 000	1 000
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	64 198		64 198	63 681
	Total II	4 375 997	1 054 469	3 321 529	2 438 800
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis	41 239		41 239	82 770
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes	9 425		9 425	
	Créances (3)				
	Clients et comptes rattachés	336 455		336 455	203 602
	Autres créances	501 600		501 600	423 575
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	87 054		87 054	134 199
	Charges constatées d'avance (3)	43 448		43 448	18 936
	Total III	1 019 222		1 019 222	863 082
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)		5 395 220	1 054 469	4 340 751	3 301 882

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 30/09/2018 9	Exercice N-1 31/12/2017 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé :)	1 200 000	300 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecart de réévaluation		
	Réserves		
	Réserve légale	30 000	30 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		475 459
	Report à nouveau	311	22 986
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	761 837	401 866
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total I	1 992 147	1 230 311
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques	105 273	105 273
	Provisions pour charges		
	Total III	105 273	105 273
DETTES (1)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	860 852	430 806
	Concours bancaires courants	92 581	770
	Emprunts et dettes financières diverses	23 857	20 017
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	697 761	785 371
	Dettes fiscales et sociales	122 580	252 299
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	15 204	20 183
Comptes de régularisation	Produits constatés d'avance (1)	430 496	456 851
	Total IV	2 243 331	1 966 298
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	4 340 751	3 301 882
	(1) Dont à moins d'un an	2 243 331	1 708 358

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 30/09/2018 9			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	31/12/2017 12
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	145 737	3 992	149 730	158 250
Production vendue de services	3 498 933	3 175	3 502 108	3 921 291
Chiffre d'affaires NET	3 644 670	7 167	3 651 838	4 079 541
Production stockée			- 41 531	41 573
Production immobilisée			1 052 877	1 227 477
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			2 222	115 643
Autres produits			622	1 613
Total des Produits d'exploitation (I)			4 666 028	5 465 847
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			3 267 128	4 107 997
Impôts, taxes et versements assimilés			16 812	23 500
Salaires et traitements			249 140	311 507
Charges sociales			91 435	115 015
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			270 101	242 535
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				38 198
Autres charges			621	31 340
Total des Charges d'exploitation (II)			3 895 238	4 870 092
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			770 790	595 755
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 30/09/2018 9	Exercice N-1 31/12/2017 12
Produits financiers		
Produits financiers de participations (3)		2
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		6
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change	2	539
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	2	548
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	5 873	5 148
Différences négatives de change	154	1 104
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	6 027	6 252
2. Résultat financier (V-VI)	- 6 025	- 5 704
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	764 765	590 051
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		24 722
Produits exceptionnels sur opérations en capital	18 925	2 490
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII	18 925	27 212
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	11 883	111 153
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	9 970	1 229
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	21 853	112 382
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	- 2 928	- 85 170
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		103 015
Total des produits (I+III+V+VII)	4 684 954	5 493 607
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	3 923 118	5 091 741
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	761 837	401 866

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

52 149

ANNEXE 2

**SITUATION COMPTABLE PREVISIONNELLE DE LA BRANCHE D'ACTIVITE APPORTEE AU 31
DECEMBRE 2018**

21

Désignation	30/09/2018	31/12/2018	
Actif			LTEL
Immobilisations incorporelles	216 455,00 €	216 455,00 €	3 340,00 €
- Amortissements incorporels	- 79 531,00 €	- 84 830,00 €	- 3 340,00 €
Immobilisations corporelles	4 094 345,00 €	4 462 490,00 €	594 902,00 €
- Amortissements corporels	- 974 937,00 €	- 1 079 491,00 €	- 397 149,00 €
Titres suite a apport			
Immobilisations financières	65 198,00 €	65 198,00 €	26 450,00 €
Immobilisations nettes	3 321 530,00 €	3 579 822,00 €	224 203,00 €
Encours de production	41 239,00 €	41 239,00 €	41 239,00 €
Créances clients	321 258,00 €	343 713,00 €	285 764,00 €
TVA déductible	45 732,00 €	51 809,00 €	18 321,00 €
Crédit de TVA	3 917,00 €		
Crédit d'impôt société		- €	
Autres créances	148 621,00 €	77 595,00 €	
Disponibilités	87 054,00 €	330 884,00 €	27 611,00 €
Actif circulant	647 821,00 €	845 240,00 €	372 935,00 €
Comptes de régularisation	43 448,00 €	43 448,00 €	33 811,00 €
Total de l'actif	4 012 799,00 €	4 468 510,00 €	630 949,00 €
Passif			
Capital social	1 200 000,00 €	1 200 000,00 €	190 000,00 €
Réserves, Report à nouveau	30 311,00 €	511 165,00 €	
Résultat de l'exercice	480 854,00 €	109 806,00 €	
Capitaux propres	1 711 165,00 €	1 820 971,00 €	190 000,00 €
Provisions pour risques et charges	187 273,00 €	187 273,00 €	187 273,00 €
Emprunts	881 391,00 €	1 321 562,00 €	
Découvert bancaire	92 581,00 €		
Comptes courants	3 318,00 €	3 318,00 €	
Dettes fournisseurs	481 172,00 €	494 988,00 €	175 039,00 €
Personnel	26 380,00 €	29 234,00 €	15 109,00 €
Organismes sociaux	36 958,00 €	36 100,00 €	18 658,00 €
TVA à payer		5 533,00 €	
TVA collectée	35 874,00 €	36 118,00 €	30 029,00 €
Impôt société	102 816,00 €	81 580,00 €	
Autres dettes fiscales	23 368,00 €	20 307,00 €	
Autres dettes	7,00 €	1 030,00 €	
Total des dettes	1 871 138,00 €	2 217 043,00 €	426 108,00 €
Comptes de régularisation	430 496,00 €	430 496,00 €	14 841,00 €
Total du passif	4 012 799,00 €	4 468 510,00 €	630 949,00 €
	- €	- €	- €

12

ANNEXE 3**LISTE DES CONTRATS DE TRAVAIL ATTACHES A
LA BRANCHE D'ACTIVITE APPORTEE**

Listes des salariés	Age/Poste /ancienneté /salaire brut annuel
Monsieur Julien AUDOUARD	Né : 9 janvier 1980 Poste : Technicien Télécom CDI (matricule 00018)
Monsieur Luc BOUIRI	Né : 27 décembre 1958 Poste : Technicien Télécom CDI (matricule 00013)
Madame Sophie COUTAREL	Née : 30 août 1990 Poste : Responsable administration ventes CDI (matricule 00001)
Monsieur Arnaud FORT	Né : 11 décembre 1982 Poste : Ingénieur système réseau CDI (matricule 00002)
Madame Sarah HADJ	Née : 5 février 1998 Poste : Apprenti Contrat d'apprentissage (matricule 00030)
Monsieur Cédric LE LOGEIS	Né : 11 avril 1994 Poste : Apprenti Contrat d'apprentissage (matricule 00017)
Monsieur David LE LOGEIS	Né : 23 mai 1986 Poste : Technicien Télécom CDI (matricule 00029)
Monsieur Hugues VOITURIER	Né : 16 décembre 1998 Poste : Ingénieur système réseau CDI (matricule 00026)



ANNEXE 4

**LISTE DES CONTRATS CLIENTS ATTACHES A
LA BRANCHE D'ACTIVITE APPORTEE**

Handwritten signature

Balance Clients

Numéro	Intitulé	LTEL
01000000	COMPTE CENTRALISATEUR	- 1 283,88 €
01168800	1688	913,93 €
012MIN	2 MINUTES	
0142COM	42 COM TELECOMMUNICATION	- 4 279,59 €
01A4	A4 PLUS	
01ACRO	ACROPOLIS TELECOM	
01ACTE	ACTEMPLOI	1 157,05 €
01AD	ADVANCED SCHEMA	2 716,19 €
01ADSN	ADSNVOVO	
01ADV	ADVANCED SYSTEM SOLUTIONS	
01ADVAN	SARL ADVANCE- IXINA EVREUX	
01AFF	AFFAIRES IMMOBILIERES MODERNES	509,71 €
01AGEN	AGENCE DES LILAS	
01ALINE	ALINEA PLUS	
01ALLO	ALLO INFIRMIERES SERVICES	30,25 €
01ALLOR	ALLOR. EU	826,41 €
01AMBASS	AMBASSADE DE BOLIVIE	121,99 €
01ANI	ANI AGENCE NGUYEN IMMOBILIER	
01ANTIG	ANTIGUA CONSULTANTS	
01ARA	ARAMISAUTO.COM	
01AREN	SARL ARENAS	
01ARES	ARESCOM	
01ART	ARTEMIS	
01ARTOIS	ARTOIS ADB TRANSACTIONS	
01ASKIA	ASKIA SAS	
01ASTON	ASTON ECOLE INFORMATIQUE	4 404,33 €
01AUBAY	AUBAY	
01AUDI	AUDICOM	1 066,79 €
01BANK	BANK OF AFRICA	
01BASS	BASSET INVEST	2 734,66 €
01BAUMAN	CABINET CHARLES BAUMANN	
01BCTG	BCTG AVOCATS	
01BDI	BDI AGENCE DAVID IMMOBILIER	
01BERAUD	CABINET BERAUD-DUFOUR CECILE	
01BERCY	BERCYTEL	
01BET	BETANUM	350,93 €
01BLA	BLADE FIBRE SENTIER	2 054,20 €
01BMCE	BMCE BANK INTERNATIONAL PLC	
01BOISSE	M. CAROLINE BOISSEL	34,66 €
01BOU	BOUYGUES TRAVAUX PUBLICS	39 479,22 €
01BP	BANQUE POPULAIRE	1 703,94 €
01BUSI	BUSINESS IMMO	1 213,41 €
01CABLE	CABLECOM	
01CALLI	CALLIPSE	
01CAM	CAMERA LUCIDA	
01CER	CERIZ	213,99 €

ex

01CEREN	CEREN	1 044,65 €
01CHA	CHANTILLY JUMPING	13 583,42 €
01CILPAK	CILPAK	
01CINE	CINEOLIA	
01CM	CM CONSEIL	
01CN	CNCC	9,63 €
01CNS	CHANTIER NAVAL SIMONS	2 087,58 €
01COLL	COLLEGE DU PLAN DU LOUP	1 631,84 €
01COM	COMSERVICES PRO	7 015,40 €
01CONF	CONFEDERATION GENERALE	- 24,65 €
01CONNEC	CONNECTED WORLD SERVICES	- 836,42 €
01CONT	CONTOURS CONSEILS TOURISME	- 1,07 €
01CORT	SCI CORTOT	577,74 €
01COURT	GROUPE COURTOIS	- 194,12 €
01COYOTE	COYOTE STORE	1 609,01 €
01CPR	CPRT	
01CT	CJ-JUST	361,85 €
01DAV	STE IMMOBILIERE DAVID	1,26 €
01DAVG	DAVID GESTION	
01DAVID	DAVID AND CO	
01DELP	DELPLANTE THIERRY	101,55 €
01DER	DERAINS ET GHARAVI	44,94 €
01DROP	DROP DONT	- 32,10 €
01DTZ	DTZ INVESTORS	
01EC	ECPAD	
01ECO	ECO ENERGIES	96,45 €
01ECOLES	ECOLE SUP PARIS	
01EDYMA	EDYMA	155,69 €
01ENB	ENB CONSULT	
01ERD	ERDA	896,15 €
01ERIC	ERIC MEY	25,38 €
01ERUDIA	ERUDIA CONSEIL ET FORMATION	
01ESI	ESITC	
01EUR	EURISTEL	
01EUROP	EUROPEAN CAPITAL FINANCIAL SER	
01EVOBIO	EVO BIO SYSTEM	- 287,59 €
01EXCEL	EXCELLE CUISINES	507,09 €
01FABIAN	SCP AVOCATS ASSOCIES FABIANI	
01FABRIQ	LA FABRIQUE DE L INDUSTRIE	
01FALG	FALGUIERE CONSEIL	
01FERI	FERI CONSEIL	2 643,99 €
01FIB	FIBRE ET COM	
01FIGA	SOCIETE DU FIGARO	3 593,63 €
01FINEX	FINEX LAMBERTIE EXPERT	
01FIP	FIPELIO	724,26 €
01FLAVIE	ME FLAVIE ROGE AVOCAT	
01FORMA	FORMATION AGREEE HYGIENE SECUR	
01FRA	FRATELILAB	1 335,23 €
01FRAM	FRAMA FRANCE	
01FREE	FREECASER SARL	10 784,57 €

01FUN	FUNECAP	
01GARAG	GARAGE LEBRUN	194,68 €
01GCB	GCB- CUISINES PLUS CHAMBERY	351,83 €
01GEN	GENTLE FINANCE AND ADVISORY	141,68 €
01GENE	GENESITES	
01GENU	GENUXSYS	
01GERA	GERASCO	
01GLAF	G LA FIBRE	10 673,30 €
01GREEN	GREENLIGHT PARTNERS	
01GROU	GROUPE GEORGE 5	
01GROUP	GROUPE DAVID INVESTISSEMENTS	
01GYMG	GYMGLISH	
01HARMO	HARMONY	2 308,56 €
01HASG	HASGARD	1 111,58 €
01HEL	HELISECURITE	2 734,66 €
01HORIS	HORISIS CONSEIL	2 244,84 €
01IDEL	IDEL ZEN	
01IMEES	IMEES	44 935,69 €
01IMMO	IMMO 75	127,68 €
01IMMOC	IMMO CITY	
01IMMOF	IMMOFACILE	8 322,69 €
01IMMOPA	IMMOBILIER PARISIEN	
01INFIR	INFIRMIERES SECOURS	4 417,05 €
01INS	INSEP	353,07 €
01INX	INX INTERNATIONAL FRANCE	
01IP	IP FORMATION	
01IPE	IPEVA	1 925,82 €
01ISO	ISOGRAD	
01ITV	ITVTEK	
01JACQ	JACQUELINE HAY	246,37 €
01JAG	JAGUAR NETWORKS	577,74 €
01JFM	JFM HABITAT	511,62 €
01JM	JM CONSULTING	
01JUVE	CABINET JUVENAL	277,42 €
01KARVI	KARVINA RH	
01KEL	SALASU FRANCOIS XAVIER KELIDJI	
01LALA	LALANNE CONSEILS	
01LARIG	CABINET LARIGAUDRY SA	
01LAZA	LAZAREFF LE BARS	3 233,14 €
01LC	LC CONSULTING	2 033,66 €
01LEA	LEASEO	
01LEAD	LEADS-UP	1 920,31 €
01LEADE	LEADEL MARKETING	
01LGC	LEONIX GENIE CIVIL	27 030,05 €
01LGT	LGT EUROPEAN CAPITAL	
01LIMA	LIMA	
01LOC	LOCAM	264,48 €
01LOUI	FONDATION LOUIS VUITTON	
01LV	GROUPE LVMH	
01M2	M2 CONSEILS IMMO	61,83 €

01MAKT	MAKTOUF AVOCATS	
01MARCA	MARCAIS ISMAY AVOCAT	308,14 €
01MEDIA	MEDIANE CHARFI	374,46 €
01MEIN	MEIN RAFFIN-PEYLOZ AVOCAT	
01MERCUR	MERCURIA ENERGY GROUP HOLDING	87,75 €
01MICHEL	STE CIVILE MICHELLE MONIQUE	176,98 €
01MITSU	MITSUBISHI ELECTRIC AUTOMOTIVE	64,19 €
01MITSUB	MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE	
01MJC	MJC CHAPONOST	
01MOD	LA MODE EN IMAGES	
01MOM	MOMA EVENT	
01MY	MY EVENTS	
01MYC	MY COMPANY	
01NEME	NEMEDYS	1 801,14 €
01NET	NET 1C	1 272,97 €
01NMCG	NMCG AVOCATS ASSOCIES	
01NOVX	NOVXTEL	1 110,37 €
01OBJ	OBJECTIF ALTERNANCE	66,50 €
01OMNIU	OMNIUM TECHNIQUE SERVICE	698,43 €
01OMV	OMV SAS	2 734,66 €
01ONE	O.N.E OPEN NETWORKS ENGINEERI	1 925,82 €
01OPHIL	OPHILIAM MANAGEMENT	722,96 €
01OPT	OPTION FINANCE	
01ORAE	CABINET ORAE	
01ORANG	ORANGE	388,18 €
01ORPI	ORPI	410,09 €
01OTS	OTS ST LAZARE	698,43 €
01PARIS	PARIS CHARMES ET SECRETS	154,07 €
01PAUL	CABINET PAUL GABET	162,77 €
01PAULC	COLLEGE ET LYCEE PAUL CLAUDEL	
01PB	PB INVEST	129,28 €
01PEP	PEPINIERE 27	
01PERMA	PERMANENCE TELEPHONIQUE	346,65 €
01PHO	PHONE PLUS	177,43 €
01PIER	PIERRICK SALEN	
01PLATUS	PLATUS	892,74 €
01POINT	POINT 11	
01POURT	POURTALES	74,70 €
01PRA	PRADEAU MORIN	41 248,66 €
01PRES	PRESBYTERE DE BOUZONVILLE	
01PREST	PRESTIDEL	
01PROF	PROFESSION CREDIT	
01PROJEC	PROJECTT CONSEILS	5 057,98 €
01PROMO	PROMOTION MULTICANAL/CONSEIL M	
01PROV	PROVIDING IT7	89,87 €
01PRU	PRUNIER	1 213,12 €
01QUALIS	QUALIS TRAVAIL TEMPORAIRE	201,25 €
01QUALIU	QUALIUM INVESTISSEMENTS	
01SAG	SAGARMATHA	
01SAGE	SAGESS AUDIOVISUEL	5 135,51 €

AK

01SAINT	SAINT HONORE FINANCE	
01SBCV	SELARL CABINET MEDICAL SBCV	
01SERVI	SERVICES ET SANTE	
01SFR	SFR	- 204,47 €
01SHAF	SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT	1 590,18 €
01SIFIJA	SIFIJA SOCIETE INTERNATIONAL	
01SIMAG	SIMAG GROUP	3 484,07 €
01SLS	SLSDATA	315,83 €
01SOGEST	SOGEST	359,67 €
01SOLI	SOLIDARITE SIDA	
01SOLONE	SOLONE ENGINEERING	- 663,34 €
01SOLU	SOLUCE TELECOM	
01SOS	SOS INFIRMIERES	
01STAR	START2WORK	664,65 €
01STRA	STRATEGIC ZONE	795,43 €
01SYCOR	SYCORAX	
01TAH	TAH 15	
01TAHAL	TAH LES HALLES	
01TAHCUI	TAH CUISINE	
01TC	TCFI	
01TEL	TELECOM SERVICES	2,94 €
01TELE	TELEVISION	237,69 €
01TEY	CABINET TEYNIER PIC ASSOCIES	
01THO	HOTEL THOUMIEUX	1 631,55 €
01THON	SARL FRANCOIS THONIEL ARCHITEC	2 177,46 €
01TRI	TRI SA- TELEPHONE RESEAUX	5 175,27 €
01TRINA	TRINAPS	
01TROM	TROMBONE	
01UBTRE	UBTRENDIS NEUILLY	58,36 €
01UNI	UNITE MOBILE DE 1ER SECOURS	88,83 €
01UPP	UPPER LINK	
01URBAN	URBANSYS	- 102,18 €
01URBI	URBI FI	- 1 060,80 €
01USF	UTILISATEURS SAP FRANC	
01VDI	VDI CONSEIL	168,20 €
01VELUET	MME VELUET	
01VERSUS	VERSUS ET VERSUS	100,55 €
01VOKTO	VOKTO	
01VOYAG	VOYAGE RIVE GAUCHE	
01WOES	WOESTE ET ASSOCIES	
01WOO	WOO YOUNG MEDICAL FRANCE	
01WORLD	WORLD SUPPLY INFORMATIQUE	- 373,72 €
	TOTAL GENERAL	285 764,00 €

ANNEXE 5

**BAIL COMMERCIAL TRANSFERE PORTANT SUR LES LOCAUX SITUES AU 1ER ETAGE DU 35 RUE DES
JEUNEURS - 75002 PARIS**

OK

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- La S.A.R.L . SOCIETE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS, ayant son siège social : 35, rue des Jeûneurs, 75002 PARIS, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 330 254 491, représentée par madame Odile HERVET, assistante de direction

Ci-après désignée « le bailleur »
D'une part

Et

- La S.A.R.L LEONIX., ayant son siège social : 35, rue des Jeûneurs, 75002 PARIS, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 503 111 668, représentée par monsieur Bruno VELUET, gérant.

Ci-après désignée « le preneur »
D'autre part

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur fait bail et donne loyer au preneur qui accepte, les lieux ci-après désignés, et ce, aux conditions ci-dessous :

DESIGNATION :

Dans un immeuble sis 35, rue des Jeûneurs 75002 Paris, une boutique au rez-de-chaussée de 56 m2 + des bureaux au 1^{er} étage d'une superficie de 197 m2 , soit une superficie totale de 253 m2.

DUREE :

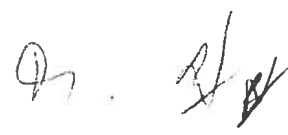
Le présent bail est accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1^{ER} novembre 2016 pour se terminer le 31 octobre 2025

Le preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale, à la condition de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance par acte extra judiciaire.

Le bailleur jouira de la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une restauration immobilière.

Dans l'un et l'autre cas, la partie qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par exploit d'huissier, six mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours, le tout, conformément à l'Article 31 du décret du 30 septembre 1953.

De convention expresse, le preneur aura le droit de trouver un successeur au cours du présent bail, sous réserve de l'accord du bailleur sur la solvabilité du repreneur, ainsi que sur les conditions financières fixées par ce dernier. Dans le cas d'un accord du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, dans la mesure où un nouveau bail avec le repreneur sera signé de manière concomitante.



CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est accepté aux charges ordinaires et de droit, et notamment aux conditions suivantes qui sont toutes essentielles et sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté :

I- USAGE ET DESTINATION DES LIEUX

Les lieux sont loués à usage exclusif de bureaux et boutique pour des activités tertiaires conformes à l'objet social du preneur.

Le locataire fera son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité.

Le preneur déclare prendre à bail les locaux, objet des présentes pour y exercer l'activité de :

- Opérateur télécom- commercialisation de recherche et de développement de conceptions liées aux secteurs informatiques des télécommunications et technologies nouvelles avec réception de clientèle
- Fourniture de prestations de services de mise à disposition d'espaces de travail partagés à des tiers (comprenant mise à disposition de bureaux et de matériels informatiques, avec connexion internet, outre des services communs de solutions d'impression et de reprographie), assorti d'un droit d'accès aux espaces communs (locaux techniques, salle de réunion, salle de repos, salle de réception clientèle),

à l'exclusion de toute autre activité et de toute sous-location, laquelle demeure strictement interdite sans accord préalable du bailleur.

Si la boutique n'est pas utilisée à des fins commerciales, les vitrines devront être maquées de façon esthétique, afin de ne pas laisser apercevoir le stockage interne.

II- OCCUPATION-JOUISSANCE

Le preneur ne pourra donc sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail, ni les prêter, même à titre gratuit, ni donner son fonds en location-gérance sans l'accord préalable du bailleur.

De convention expresse entre les parties, le preneur s'interdit toute activité bruyante ou susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble et aux immeubles voisins, de telle sorte que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché au sujet de tels troubles.

Le preneur garantit inconditionnellement le bailleur de tout trouble dont il serait responsable soit du fait de son activité personnelle d'opérateur télécom, soit indirectement du fait de l'activité des tiers dont il a la charge et procédant de sa propre activité de fourniture de prestations de services de mise à disposition d'espaces de travail partagés.

Le preneur ne pourra, sans l'autorisation du bailleur, céder son bail, si ce n'est à son successeur dans son fonds de commerce. En cas d'accord du bailleur, le preneur restera garant et répondant solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Toute cession sera, sous peine de nullité absolue, constatée par un acte notarié auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise aux frais du cessionnaire, pour lui servir de titre exécutoire contre le preneur pour l'exécution des conditions du bail.

Le preneur s'engage à garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériel en quantité suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

[Handwritten signatures and initials]

III- ENTRETIEN – TRAVAUX

- A- Pendant toute la durée de la location, le preneur devra, d'une part, entretenir les lieux loués en parfait état de réparations locatives, et d'autre part, réparer, changer, le cas échéant à ses frais, l'ensemble des équipements et appareils dont il a l'usage, conformément aux règlements en vigueur, le tout de telle sorte que, en fin de jouissance, il rende les lieux en parfait état. Par ailleurs, le preneur supportera la charge de toutes réparations et de tous travaux, à l'exception de ceux définis par l'article 606 du Code Civil.
- B- Le preneur ne pourra faire aucun changement de distribution ni démolition, ni percement de mur sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Le preneur ne pourra pas apposer d'enseigne avant d'avoir obtenu l'accord exprès et écrit du bailleur. Les travaux autorisés devront être exécutés sous la responsabilité du preneur et sous le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.
Tous les travaux et modifications effectuées par le preneur resteront, à l'expiration du bail au cours duquel ils auront été réalisés, la propriété du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du preneur.
- C- Le preneur ne pourra demander aucune indemnité ou diminution de loyer pour les troubles qu'il pourrait subir du fait de tous travaux que le bailleur pourrait entreprendre dans l'immeuble, même si la durée de ces travaux dépasse 40 jours.
- D- Le preneur prendra toutes les dispositions nécessaires pour éviter toute réclamation des propriétaires ou locataires voisins et fera à ses frais, risques et périls, tous travaux qui pourraient devenir nécessaires pour éviter les nuisances dues à son exploitation.
- E- Dans le cas où le preneur viendrait à éprouver un trouble quelconque directement ou indirectement dans la jouissance par le fait de tiers (y compris d'un autre locataire de l'immeuble), toutes actions en indemnités pouvant lui appartenir de ce chef, devront être dirigées par lui contre l'auteur du trouble sans mettre en cause le bailleur. Il en sera ainsi notamment en cas de trouble de jouissance causé par infiltration d'eau, de gaz ou de bruit. De convention expresse, le bailleur ne pourra être tenu pour responsable par infiltration ou inondation en sous-sol des lieux loués.
- F- Le bailleur garantit la conformité des lieux loués avec sa destination à usage de bureaux commerciaux. Mais, de convention expresse, et par dérogation aux dispositions de l'article 1719 du Code Civil, le preneur devra supporter à ses frais, risques et périls, les travaux de mise en conformité du local exigés par l'Administration à l'entrée en jouissance ou à tout moment au cours du bail, qui pourraient résulter de l'activité particulière du locataire.
Toutefois, il devra soumettre les projets au bailleur ou à son architecte, lequel surveillera lesdits travaux.

IV- PRESTATIONS- TAXES ET CHARGES

A- Prestations

Le preneur réglera directement aux fournisseurs ou remboursera au bailleur qui en aura fait l'avance, l'ensemble des fournitures afférentes au fonctionnement des lieux loués, telles que eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage, etc., la présente liste n'étant pas limitative.

B- Taxes

Le preneur réglera directement aux Administrations concernées tous impôts, taxes fiscales et parafiscales dont il sera redevable en raison de sa présence dans les lieux, ce dans les délais impartis par lesdites Administrations. Il justifiera au bailleur du paiement de ces taxes et impôts à première réquisition.

Il remboursera au bailleur tous impôts et taxes relatifs aux lieux loués, y compris la taxe sur les bureaux et l'impôt foncier.



C- Charges

Le preneur remboursera au bailleur les charges de copropriété afférentes aux lieux loués. Cette quote-part est fixée forfaitairement à 10% du loyer annuel HT, et sera payée en même temps que chaque échéance de loyer.

En conclusion, il est expressément convenu que le loyer ci-après fixé sera net pour le bailleur, tous les accessoires, de quelque nature qu'ils soient étant à la charge du preneur.

V- ASSURANCES

Le preneur s'assurera pour tous les risques ayant trait, tant à l'occupation des lieux loués qu'à son activité, de sorte que le bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété par un tiers quel qu'il soit.

Le preneur justifiera à la première réquisition du bailleur de la souscription des contrats d'assurances et du paiement des primes.

Il est rappelé qu'en cas de sinistre ou d'anomalie quelconque dans les lieux loués ou dans leurs dépendances, le preneur a l'obligation d'en aviser le bailleur sans délai à peine d'être responsable de tout sinistre, de toute aggravation de risque ou de tout accident.

VI- VISITE DES LIEUX

Le preneur laissera visiter les lieux loués au bailleur ou à tout mandataire ou entrepreneur choisi par le bailleur, à charge pour ces derniers de prévenir le preneur à l'avance, sauf urgence en cas d'incident. En cas de cessation de la location pour quelque raison que ce soit, le bailleur pourra faire visiter librement les lieux loués.

Le bailleur pourra apposer ou faire apposer, en façade des lieux loués ou à tout emplacement de son choix, toute publicité propre à faciliter la location ou la vente des lieux loués.

VII- RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail, le preneur devra quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date à laquelle il déménagera et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours. Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en bon état de réparation, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, ceux-ci seraient réalisés à la charge du locataire sur la base de devis établi par l'architecte ou le bureau d'études du bailleur ou des entreprises reconnues et sélectionnées par le preneur.

VIII- LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de : **103730 € (cent trois mille sept cent trente euros)** que le preneur s'oblige à payer au bailleur par mois à échoir. La somme sera majorée de la TVA au taux en vigueur à chaque date d'exigibilité.

Toute somme due au bailleur et non réglée à l'échéance contractuelle portera intérêt, sans formalité d'aucune sorte, et à un taux que les parties fixent au taux de base interbancaire en vigueur ce jour de l'arrêté, majoré de 2 points, calculé du jour de l'exigibilité contractuelle au jour du règlement effectif. Toutefois, aucun intérêt ne sera dû lorsque le loyer aura été réglé dans les trente jours suivant l'échéance contractuelle.

IX- INDEXATION DU LOYER

Le prix du loyer sera indexé automatiquement chaque année à la date du 1^{er} novembre proportionnel-



lement à la variation de l'indice INSEE publié trimestriellement. La première augmentation interviendra le 1^{er} novembre 2017. L'indice de référence servant de base au calcul de l'indexation sera celui du 2^e trimestre 2016 qui s'établit à 1622.

Au cas où l'indice précité viendrait à disparaître ou serait remplacé, le nouvel indice applicable serait substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement mentionnés par l'INSEE.

X- DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse au bailleur à la signature des présentes, le montant de trois de loyer HT/HC, soit la somme de **25932,50 € (vingt cinq mille neuf cent trente deux euros 50 cts)** Cette somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle sera restituée au preneur en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au bailleur, ou dont le preneur pourrait être rendu responsable.

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

XI- 1^{er} LOYER

Le preneur versera au bailleur, à la date d'entrée dans les locaux, un premier loyer de **11410,31 (onze mille quatre cent dix euros 31 cts)**, décomposée comme suit : 8644,17 pour le mois de novembre 2016 + 864,42 € de charges + 1901,72 € de TVA..

XII- CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure infructueuse, il sera demandé au juge de constater la location résiliée et ordonner la restitution des locaux sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé, ce, nonobstant toutes offres de paiement ou consignations ultérieures. Dans ce cas, les loyers payés d'avance resteraient acquis au bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux du prix des réparations locatives, du coût de l'ensemble des frais de poursuite, et sous réserve de tous autres droits et actions.

XIII- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, aux tribunaux de Paris qui seront saisis après qu'une médiation ait échoué, à résoudre un litige qui surviendrait dans le cadre de l'exécution des présentes.

XIV- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le bailleur en son siège social sus-indiqué,
- le preneur en son siège social sus-indiqué

Société d'Investissements Immobiliers
S.A.R.L. au capital de 15244,90 €
35, rue des Jeûneurs 75002 PARIS
Tél. 01 42 21 19 78
SIRET 330 254 491 00013

Fait en deux exemplaires
à Paris, le 2 Novembre 2015

Lu et Approuvé

LEONIX TELECOM
35 rue des Jeûneurs - 75002 PARIS
Tél. : 0181805000 / Fax : 0181805009
www.leonix.fr
SIREN : 503 111 668

ANNEXE 6

**BAIL COMMERCIAL TRANSFERE PORTANT SUR LES LOCAUX SITUES AU 16, QUAI ARMEZ AU PORT
DU LEGUE – 22000 SAINT BRIEUC.**

Handwritten signature



BAIL A USAGE COMMERCIAL

Entre la CCI des Côtes d'Armor

&

La SAS LEONIX TELECOM

Du 15/08/2018

Au 14/08/2027


1/10



ENTRE LES SOUSSIGNES:

La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE des Côtes d'Armor 16 rue de Guernesey, CS 10514, 22005 SAINT BRIEUC cedex 1, agissant en qualité de propriétaire du Carré Rosengart

Représentée par Monsieur Thierry TROESCH, son Président,

Ci-après conventionnellement dénommée « Le Bailleur »

D'une part,

Et

La SAS LEONIX TELECOM dont le siège social est situé 35 rue des Jeûneurs 75002 PARIS, immatriculée au RCS de Paris, identifié sous le numéro SIREN 503 111 668 et représentée par SAS LEONIX TELECOM SIRET 503 111 668, son Président, Bruno VELUET.

Ci-après conventionnellement dénommée « le Preneur »

D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE des Côtes d'Armor donne à bail à loyer, pour le temps et aux conditions ci-après stipulées, à la SAS LEONIX TELECOM qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Ville de SAINT BRIEUC, 16 Quai Armez

Dans un immeuble à usage de bureaux, commerces, et ateliers, dénommé « CARRE ROSENGART », 16 Quai Armez au port du Légué, Saint-Brieuc (22000), dans le lot N° 211 pour une surface de 68 m² au sol, selon plans joints tel que le tout existe, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve, le tout étant bien connu du preneur.

Lot N° 211 - surface totale de 68 m² au sol représente :

- 87 de tantièmes généraux.
- 135 de tantièmes de mail
- 135 de tantièmes de chauffage
- 584 de tantièmes d'ascenseur

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des locaux, pour les avoir visités, et les accepte en l'état.

DESTINATION DES LOCAUX

Le présent bail est consenti et accepté à usage exclusif, pour y exercer l'activité d'installation et réparation d'équipements de télécommunication.

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessous définie du présent bail, que pour l'activité susdite, sauf accord écrit du Bailleur.

Le Preneur fera son affaire d'une adaptation des lieux loués, qu'il pourrait estimer nécessaire au regard de la spécificité de son activité ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité. L'accord du Bailleur devra être demandé avant toute adaptation des lieux.

Si les adaptations devaient nécessiter une modification de la distribution des lieux loués, les travaux se feront, le cas échéant, sous le contrôle du Bailleur ou de son architecte dont les honoraires resteront à la charge du preneur.

Le Bailleur s'engage à offrir au Preneur des conditions de jouissance normales et paisibles et à mettre à disposition des locaux permettant l'activité pour laquelle ils ont été loués conformément à l'article 1719 du code civil.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour remplir les obligations qui lui incombent à ce titre en cas de trouble de jouissance, dans un délai maximum de trois mois à compter de la demande d'intervention notifiée par le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le preneur s'engage à occuper paisiblement les locaux, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir à la date du 1^{er} septembre 2018 pour se terminer 9 ans plus tard soit le 31 août 2027.

Date d'effet du bail : 15/09/2018

Date de mise à disposition des locaux : 10/08/18

Toutefois :

- le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale
- le bailleur jouira de la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Dans l'un et l'autre cas, la partie qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par exploit d'huissier six mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours, et le tout conformément à l'article L. 145-57 du Code de commerce.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

a) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

A l'entrée du locataire dans les lieux, il sera dressé un état des lieux, contradictoirement, entre les parties.

Les modifications ultérieures qui pourraient être apportées seront effectuées avec l'agrément préalable du bailleur et sous le contrôle de l'architecte, ou toute personne désignée par le bailleur, ceci aux frais du locataire.

Le preneur fera, à ses frais pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, y compris les clôtures, carrelages, fermetures, rideaux de fers, bardages, parquets, serrurerie, plomberie, appareils sanitaires, etc. cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative.

Le preneur fera également, à ses frais, tous travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations et constructions, à l'exception des travaux concernant le gros œuvre, qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'Administration notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers magasins et bureaux, eu égard à l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

b) De laisser le bailleur, ou toutes personnes qu'il déléguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer le contrôle et l'entretien périodique de toutes les installations, notamment électriques, de gaz, et autres contrôles réglementaires et de sécurité (extincteurs par exemple...). Le Bailleur s'engage à prendre rendez-vous avec le Preneur dans les 48 heures précédant sa visite des lieux afin de ne pas perturber ses activités.

c) De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges, et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

d) De souffrir que le bailleur fasse exécuter aux frais du preneur dans les lieux loués tous travaux de réparation qui s'avèreraient nécessaires du fait de sa carence, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excéderait-elle quarante jours.

e) D'acquitter toutes les charges personnelles dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment les contributions personnelles, de CFE, ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage, sans que cette liste soit exhaustive ou toutes celles qui viendraient à les remplacer de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges réelles quelconques.

f) De ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ni salir et dégrader l'environnement.

Le preneur jouira du droit d'enseigne sur les surfaces qui seront délimitées en accord avec le bailleur. Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du bailleur, sous réserve des autorisations administratives. Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur.

g) De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

h) De laisser, lors de l'abandon des lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, toutes améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, à moins que le bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du bailleur, aux frais du preneur.

i) Souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

Ne demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

j) Ne pouvoir invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

k) D'obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu, et en justifier en tant que de besoin. Il se conformera aux lois et règlements en vigueur concernant la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

l) De rembourser au bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués.

Le Preneur règlera une provision pour charges avec chaque loyer, et un décompte définitif, à fin de régularisation, sera établi à la fin de chaque année par le bailleur ou son mandataire.

ASSURANCES

Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur fera garantir l'ensemble immobilier y compris les immeubles par nature ou destination, contre les risques d'incendie, foudre, explosion, tempête, ouragan dégâts causés par l'électricité, dégâts des eaux, bris de glace et plus généralement contre tous les risques liés à la nature de l'immeuble, sa qualité et son usage, pour valeur de remplacement reconstruction à neuf de l'immeuble.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, la présente convention, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.

En conséquence, le bailleur s'engage à procéder à la reconstruction à neuf du bâtiment et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.

Le bailleur devra effectuer cette reconstruction en surface développée équivalente, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de qualité équivalente.

Pendant toute la durée de la reconstruction des locaux totalement ou partiellement détruits, le preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe. À cet effet, il devra justifier de la souscription d'une police d'assurance à une compagnie notoirement solvable garantissant cette éventualité et déléguer au profit du bailleur le versement du montant des loyers jusqu'à réintégration dans les lieux.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au bailleur, et dans un délai d'un an, la reconstruction à l'équivalent s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité aucune pour le preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au bailleur.

Assurances souscrites par le Preneur

Le preneur assurera pendant toute la durée du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et ses aménagements contre les incendies, les explosions et les dégâts des eaux. Le Preneur devra justifier de la souscription de l'ensemble de ces contrats ou de note de couvertures dans le mois de son entrée en jouissance, sur simple demande du Bailleur, par la production d'attestation d'assurance.

Le Preneur devra s'assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurances, contre les risques de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au Bailleur, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du Preneur.

La police devra en outre couvrir le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Responsabilité et recours

Le Bailleur et son assureur renoncent à tout recours contre le preneur pour tout dommage matériel et/ou immatériel (perte d'exploitation, de jouissance) consécutif et/ou non consécutif causé au Bailleur et à ses biens (bâtiment, matériels et équipements) ou ses préposés, et résultant d'un sinistre lié à un risque dont la responsabilité incomberait au Preneur.

Les parties s'engagent irrévocablement à ce que les polices d'assurances respectives qu'ils ont souscrites ou souscriront comportent une renonciation à recours identique de la part de leurs compagnies d'assurance respectives.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux loués ainsi que ceux causés au mobilier, matériel marchandises et tous les objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le Bailleur, mandant ou mandataires du Bailleur, le syndicat et syndic de copropriété, copropriété et les autres copropriétaires et leurs assureurs.

En contrepartie, le Bailleur renonce à tous recours contre le Preneur.

Le cas échéant, le preneur s'engage à faire agréer son projet d'aménagement par son assureur préalablement à l'ouverture du chantier et à justifier de cet agrément auprès du Bailleur.

CESSION

Le preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du bailleur, si ce n'est à son successeur dans le même commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail. Un original enregistré ou une grosse de la cession du bail devra être remis au bailleur, sans frais, dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra sous-louer les locaux sans accord préalable du bailleur.

Il pourra en revanche transférer le contrat à toute société ou association professionnelle qu'il viendrait à créer pour les activités mentionnées au paragraphe « destination des locaux » du présent bail.

LOYER ET CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 6.200 € HT et hors charges soit 516.67 € HT et hors charges par mois.

Le Preneur réglera au Bailleur, en même temps que le loyer principal, la provision aux charges (provision annuelle 2018 de 1086.95€ HT) et prestations afférentes aux locaux loués existantes ou qui viendraient à être créées, notamment l'impôt foncier dont est responsable le bailleur.

Le Preneur souscrira, à titre personnel, tous les abonnements des divers compteurs de distribution des services privatifs (électricité, eau, téléphone) et en supportera la charge, de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

Soit un loyer mensuel charges comprises à partir du 1^{er} septembre 2018 de 728.70 € TTC (607.25 € HT).

Les paiements auront lieu d'avance, les échéances mensuelles étant payables dans un délai de trente jours à réception de facture, par virement ou prélèvement.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de 10 % sur les sommes dues après mise en demeure restée sans effet au terme d'un délai de huit jours.

Tous frais de recouvrement par voie amiable ou voie d'huissier, engagés par le bailleur, seront à la charge exclusive du preneur.

FISCALITE

Le présent bail est soumis au régime de la TVA (Taxe sur la Valeur Ajoutée).

INDEXATION

Le montant du loyer annuel de base sera réévalué proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

La révision du loyer annuel interviendra chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au même trimestre de l'année suivante.

L'indice d'indexation devient l'indice de base pour la révision suivante du loyer.

L'indexation du loyer s'applique de plein droit, sans notification préalable au preneur.

En cas de disparition de l'indice des loyers commerciaux au cours de la durée du présent contrat, il sera alors fait application de l'indice le plus voisin existant.

L'indice de référence est l'indice INSEE des loyers commerciaux du 1^{er} trimestre 2018 s'élevant à 111.87 points.

DÉPÔT DE GARANTIE

Le preneur s'acquitte auprès du bailleur du **versement d'un dépôt de garantie de 517 €**, correspondant à un mois de loyer principal.

Montant du dépôt en chiffre : 517 €

Montant du dépôt en lettre : cinq cent dix-sept euros.

Le dépôt de garantie, non productif d'intérêts, sera remboursé au preneur en fin de location, après déménagement et remise des clés, justification de paiement des impôts et exécution des réparations à charge.

En cas de non-paiement des impôts, de détérioration du bien du fait du preneur, ou de tout autre frais imputable au preneur, la restitution du dépôt de garantie sera diminuée de toutes les sommes dues au bailleur par le preneur, à quelque titre que ce soit.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, y compris de l'indexation, ou en cas d'inobservation de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par le tribunal de grande instance, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai. En outre, à titre de clause pénale, et sans préjudice de dommages-intérêts ou autres indemnités, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur sera due au bailleur.

En cas de résiliation du présent bail pour une quelconque cause imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation sans préjudice du paiement des loyers dus et tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ÉVALUATION ET RÉQUISITION POUR L'ENREGISTREMENT

Le bailleur ayant opté pour la TVA applicable en la matière et le preneur s'étant engagé à lui en payer le montant en sus du loyer principal des lieux loués, suivant la réglementation en vigueur, le présent bail sera enregistré gratis et ne sera pas soumis au paiement du droit au bail annuel et des taxes annexes éventuelles.

ÉTAT DES LIEUX

Comme prévu en tête du présent bail, un état des lieux contradictoire sera établi en présence des représentants du bailleur et du preneur lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ.

RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le preneur devra justifier au bailleur du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires.

Il devra rendre les lieux loués en parfait état ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux de remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur. Le preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à première demande du bailleur.

RÉGLEMENTATION

Le présent bail est soumis aux articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce et au décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié.

FRAIS ET ENREGISTREMENT

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

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile en son siège social 16 rue de Guernesey à Saint-Brieuc.

LUTTE CONTRE LES TERMITES



Le Bailleur déclare qu'il n'a pas été relevé la présence de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble abritant les locaux, objet des présentes et n'a pas à ce jour effectué une telle déclaration en mairie.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

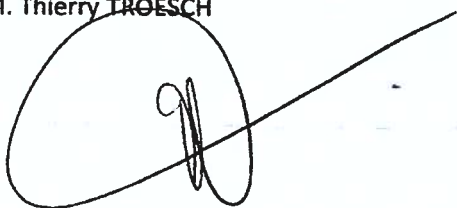
Le Bailleur déclare que les locaux mis à disposition n'ont pas été utilisés dans le cadre d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée à ce titre, et notamment qu'ils n'ont pas accueilli d'installation classée autorisée ou déclarée.

Fait à Saint-Brieuc, le ...09/08/2018..... en 2 exemplaires originaux signés.

Pour la Chambre de Commerce et d'Industrie,

Le Président,

M. Thierry TROESCH

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a series of smaller loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Pour le Preneur,

LEONIX TELECOM,

M. Bruno VELUET

A handwritten signature in black ink, featuring a large, bold 'B' followed by several vertical strokes and a long horizontal stroke extending to the right.

ANNEXE 7

METHODES D'EVALUATION ET REMUNERATION DE L'APPORT

1. Méthode d'évaluation du patrimoine transmis par ALWAYS ON

Conformément au règlement n°2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable et pour la détermination de la valeur du patrimoine transmis par ALWAYS ON aux fins de sa comptabilisation dans le patrimoine de la société Bénéficiaire, les éléments transmis ont été évalués sur la base de leur valeur comptable prévisionnelle au 31 décembre 2018, s'agissant d'une **opération à effet différé** entre sociétés sous contrôle commun.

La valorisation de la Branche d'Activité Apportée a été évaluée au 31 décembre 2018 par Monsieur Guy de la Tour d'Artaise dans un rapport dont les sociétés Apporteuse et Bénéficiaire détiennent un exemplaire.

Il ressort des conclusions du rapport que la valeur de la Branche d'Activité Apportée est évaluée à une valeur nette comptable prévisionnelle de **190.000 €**.

2. Méthode d'évaluation utilisée pour la rémunération de l'apport

En vue de la détermination de la rémunération de l'apport transmis par ALWAYS ON dans le patrimoine de la société Bénéficiaire, les actions de la société Bénéficiaire ont été évaluées sur la base de la valeur nominale à 1 euro, soit 1.000 euros pour 100 % du capital social.

En conséquence, la valeur nette comptable d'une action de la société Bénéficiaire ressort à un montant de 1 euro.

3. Rémunération de l'apport

Compte tenu des valeurs de la Branche d'Activité Apportée et de la société Bénéficiaire mentionnées ci-dessous, il sera procédé à une émission de **190.000** actions nouvelles en rémunération de l'apport de la Branche d'Activité Apportée, chacune de 1 euro de valeur nominale de la société Bénéficiaire, correspondant à une augmentation de capital de 190.000 euros de valeur nominale sans prime d'apport.