

**RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL :
SCI DE L'YSER - SA SFM**

IM (379ga.doc)

**L'AN DEUX MILLE QUATRE
Le Vingt Six MAI**

Maître **Bernard MARRE**, Notaire à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (Aveyron),
soussigné,

A reçu à la requête des personnes ci-après identifiées, le présent acte authentique contenant

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La société dénommée "**SCI DE L'YSER**", Société Civile au capital de 304,90 €, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, ayant son siège social à TALENCE (33400 - Gironde), 1 Place du 11 novembre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX le 10 novembre 2000, sous le n°344 662 440 (Siren n°344 662 440),

Ci-après dénommée "**Le BAILLEUR**".

LOCATAIRE

La société dénommée "**SFM**", Société Anonyme au capital de 84 928 €, ayant son siège social commune de à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (12200 - Aveyron), Farrou BP 113, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ, sous le n°348 688 680

Ci-après dénommée "**LE LOCATAIRE**".

PRESENCE ET REPRESENTATION

* La **SCI DE L'YSER** est représentée par : Monsieur **Claude BROS** Clerc de Notaire à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE en vertu d'une procuration sous seing privée en date à PESSAC (Gironde) du 13 mai 2004 demeurée ci-annexée après mention, qui lui a été consentie par :

Monsieur **Michel LOPEZ**, demeurant à PESSAC (33600 - Gironde), 4 Rue Henry Le Chatelier, agissant en qualité de Gérant de la société **SCI DE L'YSER**, et ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes dans le cadre de l'objet social défini aux statuts, en raison des fonctions qu'il occupe.

* La société **SFM** est représentée par : Madame **Isabelle BESSET** née **MOISSET**, Clerc de Notaire à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE en vertu d'une substitution de pouvoirs sous seing privée en date à TOULOUSE du 26 mai 2003 dont l'original est demeuré ci-annexé après mention? qui lui a été consentie par Monsieur **Jean-Paul AYRAUD** ;

Monsieur **Jean-Paul AYRAUD**, domicilié à Farrou commune de VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (12200-Aveyron), agissant lui-même au nom et pour le compte de ladite société en vertu d'un pouvoir sous seing privé à lui consnti par Monsieur **William BEAUX**, Président Directeur Général, domicilié à Farrou commune de VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (12200 - Aveyron), en date à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE du 2 mars 2004, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention.

Monsieur **William BEAUX** agissant lui-même au nom et pour le compte de ladite société,

comme ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes, aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date à Causseroux commune de VILLEFRANCHE DE ROUERGUE du 2 mars 2004, dont une copie certifiée conforme demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

Précision étant faite que le conseil d'administration de ladite société a, par délibération en date du 11 mai 2004, rectifié le montant du loyer figurant dans la délibération du 2 mars 2004 sus-visé

Une copie certifiée conforme de ladite délibération est demeurée ci-annexée après mention.

EXPOSE

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le BAILLEUR expose ce qui suit :

1°) Bail commercial du 28 octobre 1993 :

Suivant acte de bail sous seing privé en date du 28 octobre 1993,

La SCI DE L'YSER sus-dénommée,

a donné à bail à loyer, à titre commercial, à la société LE FOURNIL DE MERIGNAC, société à responsabilité limitée au capital de 50 000 francs, dont le siège social est situé à MERIGNAC (33700-Gironde) 41 avenue de l'Yser, immatriculée au R.C.S de BORDEAUX sous le numéro 348 051 335,

le bien ci-après désigné :

Un local commercial d'environ 225 mètres carrés, au rez-de-chaussée, comprenant notamment un laboratoire alimentaire, un magasin, un bureau et diverses autres pièces nécessaires à l'exploitation d'un fonds de commerce, situé à MERIGNAC (Gironde - 33700) 41 Avenue de l'Yser.

Audit bail, il a été stipulé que le preneur bénéficiera d'une exclusivité dans l'exercice de l'activité de boulangerie, pâtisserie, viennoiserie, confiserie sur l'ensemble du terrain sis 41 et 39 bis avenue de l'Yser à MERIGNAC (33700-Gironde).

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf ans à compter du 1er septembre 1993, moyennant un loyer annuel hors taxes de 100 504 francs (15321,74 €), payable trimestriellement et d'avance, pour l'exercice de l'activité de FABRICATION, ACHAT, VENTE DE PRODUITS DE BOULANGERIE, PATISserie, CHARCUTERIE, VIENNOISERIE, CONFISERIE ET PRODUITS ALIMENTAIRES à l'exclusion de primeurs et poissonnerie, ainsi qu'à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le loyer ci-dessus a été stipulé révisable à l'expiration de chaque période annuelle en fonction de l'indice du coût de la construction, l'indice de base étant celui du premier trimestre de l'année 1993 qui s'élevait à 1022.

2°) Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE du 08 août 2000, la SARL LE FOURNIL DE MERIGNAC a été absorbée par la Société Financière Moly (SFM) ci-dessus dénommée.

Par suite de la transmission universelle du patrimoine résultant de ladite fusion simplifiée, la Société SFM est devenue titulaire dudit bail à compter du 08 août 2000.

CECI EXPOSE, il est passé à la convention objet des présentes.

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR, consent par les présentes un bail commercial à titre de renouvellement, régi, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, portant sur les locaux désignés en l'exposé qui précède

DUREE DU BAIL

Ce bail renouvelé est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1er septembre 2002 pour prendre fin le 31 août 2011.

Le PRENEUR aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR au moins SIX mois à l'avance et par acte extrajudiciaire.

LOYER

Les parties conviennent que le loyer annuel des locaux sus mentionné se trouve désormais fixé à la somme **Hors Taxes de DIX SEPT MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS VINGT CENTS (17 374,20 €)**, soit un loyer trimestriel **Hors Taxes de QUATRE MILLE TROIS CENT QUARANTE TROIS EUROS CINQUANTE CINQ CENTS (4343,55 €)**

REVISION

Le **BAILLEUR** et le **LOCATAIRE** conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, ce qui suit, savoir :

- 1 - que le loyer ci-dessus fixé ne subira aucune variation pour la première année du bail.
- 2 - et que conformément à l'article L. 145-39 du code de Commerce, le loyer de base sera ajusté chaque année, à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation en plus ou en moins, depuis l'origine du bail, de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu à ce jour, soit celui du 1er trimestre 2002 étant de 1159

En conséquence, pour chaque année à compter du **1er septembre**, le loyer sera déterminé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- le loyer de base, soit **17 374,20 €**
- l'indice de base indiqué ci-dessus, soit **1159**
- et le montant du nouvel indice.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le **BAILLEUR** ou le **LOCATAIRE**, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le **LOCATAIRE** à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté passée.

Enfin, il est précisé que la présente clause ne fera pas obstacle à toute demande en révision qui pourrait être formée par l'une ou l'autre des parties, en application des articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de Commerce.

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le Notaire soussigné a informé les parties, ce qu'elles reconnaissent des dispositions légales et réglementaires imposant au propriétaire de tout immeuble bâti et ce sous peine de sanction pénale, savoir :

- De rechercher la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante,
- De procéder à un contrôle périodique et à une surveillance par un organisme agréé,
- De faire réaliser par un organisme agréé des travaux appropriés s'il y a lieu

Le **BAILLEUR** déclare ne pas être en possession des renseignements relatifs à la présence d'amiante concernant le bien objet des présentes.

Le **LOCATAIRE** déclare faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre Le **BAILLEUR** le présent bail ayant lieu à cet égard aux risques et périls du **LOCATAIRE** et sans garantie de la part du **BAILLEUR**, ce qui est accepté expressément par le **LOCATAIRE**.

CHARGES ET CONDITIONS

Les parties déclarent se référer à toutes les autres charges et conditions contenues dans le bail d'origine et dispensent ici le notaire de les relater déclarant bien les connaître pour en détenir une copie.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Conformément à l'article 10 de la loi N° 69-1168 du 26 Décembre 1969, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Les parties déclarent opter pour le régime de la taxe à la valeur ajoutée, en application des dispositions du décret N° 67-1126 du 22 Décembre 1967.

En conséquence, le loyer ci-dessus stipulé étant "HORS TAXE", le montant de chaque terme de loyer sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant le loyer et les charges éventuelles.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

ANNEXES

Demeureront annexées au présent acte les pièces suivantes :

- Procès-verbal du conseil d'administration de la société SFM en date du 2 mars 2004 ;
- Procès-verbal du conseil d'administration de la société SFM en date du 11 mai 2004 ;
- Pouvoir par Monsieur William BEAUX à Monsieur AYRAUD en date du 2 mars 2004
- Procuration de Monsieur LOPEZ gérant de la SCI DE L'YSER en date du 13 mai 2004
- Substitution de pouvoirs par Monsieur AYRAUD à un clerc de l'Etude en date du 26 mai

2004

DONT ACTE rédigé sur quatre pages.

Fait et passé à VILLEFRANCHE DE ROUEGUE,

En l'étude,

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

A la minute suivent les signatures

A la minute se trouvent annexées les pièces sus-énoncées.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

délivrée et certifiée conforme à l'original par Maître Bernard MARRE, notaire
soussigné, établie sur quatre pages, sans renvoi ni mot nul

