

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société SCI DE L'YSER

Société civile immobilière au capital de 304,90 €

Dont le siège social se situe à Gujan Mestras (33470) 5 bis allée de Campes

Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro D 344 662 440

Représentée aux présentes par son gérant. Monsieur Michel LOPEZ,

ci-après dénommée « Le Bailleur »,
D'UNE PART

ET :

La société LAMINETTE

SARL au capital de 5 000 €

Dont le siège social se situe à Mérignac (33700) – 41 Avenue de l'Yser

Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro B 508 510 427

Représentée aux présentes par ses cogérants, Madame MICHOLET Maryline et
Monsieur GRIMM Stéphane,

Ci-après dénommée « Le Preneur »
D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

PREAMBULE

1)° Par acte sous seing privé en date du 28 octobre 1993, la société SCI DE L'YSER a donné à bail commercial soumis au décret n°53-960 du 30 septembre 1953 à la société LE FOURNIL DE MERIGNAC, SARL immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro B 348 051 335, un local commercial d'environ 225 m² en rez-de-chaussée et constitué d'un laboratoire alimentaire, d'un magasin, d'un bureau et de diverses autres pièces nécessaires à l'exploitation du fonds sis à Mérignac (33700) 41, avenue de l'Yser.

L'activité autorisée est celle de fabrication, achat, vente de produits de boulangerie, pâtisserie, charcuterie, viennoiserie, confiserie et produits alimentaires à l'exclusion de primeurs et poissonnerie ainsi qu'à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le preneur bénéficie d'une exclusivité dans l'exercice de la boulangerie, pâtisserie, viennoiserie, confiserie sur l'ensemble du terrain sis 41 et 39 bis avenue de l'Yser à Mérignac (33700).

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} septembre 1993 moyennant un loyer annuel hors taxes de 100 504 francs (soit 15 321,74 €) payable trimestriellement et d'avance.

Ce loyer est révisé chaque année à sa date anniversaire en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE ; l'indice de base est celui du 1^{er} trimestre de l'année 1993 : 1022.

2°) La société LE FOURNIL DE MERIGNAC a été absorbée par décision collective des associés en date du 08 août 2000, par la société SOCIETE FINANCIERE MOLY, SFM, société anonyme au capital de 84 928 € ayant son siège social à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (12200), Farrou BP 113, immatriculée au RCS de RODEZ sous le numéro B 348 688 680, qui est devenue titulaire du bail à compter de cette date.

3°) Par acte authentique en date 26 mai 2004 passé par-devant Maître Bernard MARRE, notaire à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (Aveyron), il a été signé un renouvellement de bail entre la société SCI DE L'YSER, bailleur, et la société SFM venue aux droits de la société LE FOURNIL DE MERIGNAC.

Ce renouvellement a été consenti et accepté pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} septembre 2002 pour finir le 31 août 2011.

Les parties sont convenues de fixer le loyer des locaux à la somme annuelle HT de DIX SEPT MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS ET VINGT CENTIMES (17 374,20 €) soit un loyer trimestriel H.T de QUATRE MILLE TROIS CENT QUARANTE TROIS EUROS ET CINQUANTE CINQ CENTIMES (4 343,55 €).

Il a été convenu que le loyer ne subisse pas de variation pendant la première année du bail.

Puis que, conformément à l'article L.145-39 du Code de commerce, le loyer de base sera ajusté chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE, l'indice de base étant celui du 1^{er} trimestre 2002 : 1 159.

4°) Par acte authentique passé le 31 décembre 2008 par devant Maître Eric GRANDJEAN, notaire associé à Toulouse (31), la société SFM nouvellement dénommée FROMENTIER MAGASINS a cédé à la société LAMINETTE, SARL au capital de 5 000 € dont le siège social est à NEGREPELISSE (82), route de Vaïssac, Lot Les Belles Demeures N°4, immatriculée au RCS de MONTAUBAN sous le numéro B 508 510 427 son fonds de commerce sis à MERIGNAC (33) 41, avenue de l'Yser. Cette cession de fonds emporte cession du droit au bail des locaux.

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

RENOUVELLEMENT

Par les présentes, la société SCI DE L'YSER, bailleur, consent à la société LAMINETTE, locataire actuel, le renouvellement du bail pour les locaux sis à MERIGNAC (33700) 41, avenue de l'YSER.

Ce renouvellement sera régi par les articles L.145-1 et suivants du code de commerce, par les présentes et par les dispositions du bail d'origine.

Ce nouvel bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commenceront à courir le 1^{er} septembre 2011 pour se finir le 31 août 2020.

Le preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur au moins 6 mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

LOYER

Les parties conviennent de fixer, à compter de la date de renouvellement soit le 01 septembre 2011, le loyer des locaux à la somme annuelle HT de VINGT SEPT MILLE SIX CENT (27 600 €) euros soit un loyer mensuel HT de DEUX MILLE TROIS CENT (2 300 €) euros.

REVISION DU LOYER

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail, soit le 1^{er} septembre, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de du coût de la construction publié chaque trimestre par l'institut national de la statistique et des études économiques.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération est l'indice du 3^{ème} trimestre de l'année 2010 : 1 520.
L'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice, le locataire sera tenu de payer à titre prévisionnel un loyer égal à celui du trimestre précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Au cas de modification légale de l'indice, le nouvel indice se substituera purement et simplement et sans délai à l'indice actuel.

ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION FISCALE

Les parties déclarent opter pour l'assujettissement de la présente convention à la T.V.A. au taux en vigueur.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires (d'un montant H.T de 500 € soit T.T.C de 598 €) des présentes et de leurs suites seront supportés par le locataire qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur en son domicile tel qu'indiqué en tête des présentes ;
- Le locataire dans les lieux loués.

Fait à Bordeaux

Le

En deux exemplaires originaux
dont un pour chaque partie

Pour la société SCI DE L'YSER
Le Gérant

SCI DE L'YSER
BP 100
5 bis, allée de Campes
33470 GUJAN MESTRAS
SIRET 344 002 440 00020

Pour la société LAMINETTE
Le Gérant

[Signature]