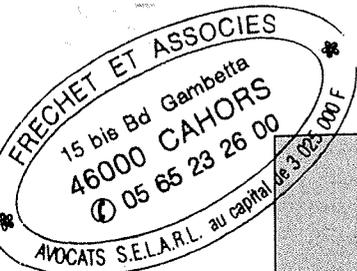


DEPAR PUY L'EVEQUE
61321



RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

LES SOUSSIGNES

- Monsieur BELLOUBET Jean Marie, époux de Madame MARTY Yvette, Demeurant à « Puech Austruy » 12260 VILLENEUVE D'AVEYRON Né le 9 Novembre 1949 à LACAPELLE BLEYS (AVEYRON)

Agissant au nom et pour le compte en qualité de Président du Conseil d'Administration de la société dite « VIENNOISERIE BELLOUBET » société anonyme au capital de 1 250 000 (UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE MILLE) francs dont le siège social est à ZONE INDUSTRIELLE 12260 VILLENEUVE D'AVEYRON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ sous le numéro 352 564 868,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément à l'article 20 des statuts de ladite société

Ci-après dénommée, **LE PRENEUR**

DE PREMIERE PART

- Monsieur SEGURA André, divorcé et non remarié de Madame Thérèse CLERMONT demeurant à 46700 PUY L'EVEQUE Né le 30 Mars 1934 à PUY L'EVEQUE (LOT)

Ci-après dénommé, **LE BAILLEUR**

DE SECONDE PART

Lesquels préalablement au renouvellement de bail faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit.

EXPOSE

Aux termes d'un acte en date à PUY L'EVEQUE du 29 Mars 1990, passé devant Maître Christian DAVEZAC, alors Notaire à PUY L'EVEQUE (LOT), Monsieur André SEGURA a donné à bail à loyer à titre commercial à la société «VIENNOISERIE BELLOUBET », sus-désignée, une partie d'immeuble en nature d'entrepôt comprenant 2 niveaux, dépendances, parking et chemin d'accès, sis à Lieudit Sabrezy 46700 PUY L'EVEQUE, et figurant au cadastre de

VOISE POUR TIMBRE ET ENREGISTRER A LA RECETTE
de CAHORS le 20.04.2001
N° 1
Bord 2.22
- DI DE TIMBRE 2110 F
- Dis D'ENREGI 100 F

REÇU

Signature

JMB

AS

ladite commune sous partie du Numéro 727 Section C, d'une superficie de 550 (CINQ CENT CINQUANTE) m² environ.

Ce bail a été conclu pour une durée de 9 (NEUF) ans à compter du 1er Avril 1990, pour se terminer à pareille époque de l'année 1999, et a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 20 400 (VINGT MILLE QUATRE CENTS) francs, soit 1 700 (MILLE SEPT CENTS) francs mensuel, payable mensuellement et d'avance.

Par avenant sous seing privé en date du 21 Septembre 1994, les parties ont convenu qu'un appentis d'une superficie de 20 m², serait laissé à la disposition de Monsieur SEGURA, en contrepartie de quoi le loyer révisé a été ramené de 22 200 francs annuel (soit 1 850 francs mensuel) à 19 200 francs annuel (soit 1 600 francs mensuel), et ce avec effet à compter du 1^{er} Octobre 1994.

Le loyer est à l'heure actuelle de 27 600 (VINGT SEPT MILLE SIX CENTS) francs annuel, soit 2 300 (DEUX MILLE TROIS CENTS) francs mensuel, hors contributions ou taxes, et ce depuis le 1^{er} Avril 1999.

Monsieur Jean Marie BELLOUBET, ès qualité de Président du Conseil d'Administration de la société « VIENNOISERIE BELLOUBET », ayant demandé par application des dispositions du nouveau Code de Commerce sur le bail commercial (Décret N° 53.960 du 30 SEPTEMBRE 1953, modifié par la Loi N° 53.1364 du 31 Décembre 1953 et celle N° 63.356 du 12 Mai 1965) et généralement de tous autres textes en la matière, le renouvellement du bail sus énoncé, le soussigné de seconde part accepte.

Et les parties étant d'accord sur les conditions du bail et sur le prix ont procédé au renouvellement ainsi qu'il suit.

CONVENTION

RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le bailleur, soussigné de seconde part, donne à bail à loyer par ces présentes, en renouvellement du bail susénoncé, à titre commercial, conformément aux dispositions du nouveau Code de Commerce sur le bail commercial (décret N° 53.960 du 30 SEPTEMBRE 1953) et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière, à la société dite « VIENNOISERIE BELLOUBET » ce qui est accepté pour elle par Monsieur Jean Marie BELLOUBET, ès qualité, l'immeuble susdésigné sis à 46700 PUY L'EVEQUE, appartenant en propre au bailleur.

J.M.B.

A.S.

DESIGNATION DES BIENS LOUES

Un ensemble de locaux nus sis à Lieudit Sabrezy 46700 PUY L'EVEQUE comprenant une partie d'immeuble en nature d'entrepôt sur 2 niveaux, avec dépendances, parking et chemin d'accès, sis à Lieudit Sabrezy 46700 PUY L'EVEQUE, d'une superficie de 550 (CINQ CENT CINQUANTE) m² environ.

RESERVE

Les parties conviennent expressément que ne fait pas partie de la présente location un appentis d'une superficie de 20 m², que se réserve le bailleur.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le présent bail est consenti et accepté pour les activités de dépôt et distribution de produits alimentaires.

DUREE - DATE D'EFFET

Le présent bail est renouvelé pour une durée de 9 (NEUF) années entières et consécutives à compter du **1^{er} AVRIL 2001** pour se terminer à pareille époque de l'année **2010**.

LOYER

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-34 du nouveau Code de Commerce (article 23-6 du Décret du 30 SEPTEMBRE 1953 modifié par la loi N° 88-18 du 5 JANVIER 1988), et les parties étant d'accord pour reconnaître que la valeur locative de l'ensemble des biens loués s'établit au jour de la date d'effet du bail renouvelé soit au **1^{er} Avril 2001**, à **32 400 (TRENTE DEUX MILLE QUATRE CENTS)** francs annuelle hors taxes ou contributions,

Elles décident en conséquence que le présent bail est consenti et accepté à compter du **1^{ER} Avril 2001** moyennant un loyer annuel renouvelé de **32 400 (TRENTE DEUX MILLE QUATRE CENTS)** francs hors taxes ou contributions, soit un loyer mensuel de **2 700 (DEUX MILLE SEPT CENTS)** francs hors taxes ou contributions, ledit loyer correspondant à la valeur locative, payable mensuellement et d'avance, ledit loyer révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par les dispositions du nouveau code de commerce sur le bail commercial (décret du 30 SEPTEMBRE 1953 et les textes subséquents), soit pour la première fois le **1^{er} Avril 2004**.

La révision sera faite selon l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE, l'indice de référence étant celui du troisième trimestre de l'année précédent celle pour laquelle la révision est effectuée. Cet indice est à l'heure actuelle de 1093. (3^o trimestre 2000)

Signature

A.S.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles stipulées dans l'acte notarié susrelaté du 29 Mars 1990 auquel les parties déclarent se référer.

En conséquence, lesdites conditions stipulées tant en ce qui concerne le preneur qu'en ce qui concerne le bailleur dans l'acte susrelaté, seront applicables sans aucune réserve.

ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes.

Conformément à l'Instruction du 27 Septembre 1999, la contribution sur les revenus locatifs (ancienne contribution additionnelle à la contribution représentative du droit de bail) doit être le cas échéant supportée par le bailleur.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs.

CLAUSE D'INDIVISIBILITE

Les clauses du présent contrat sont de rigueur, aucune d'entre elles ne peut être réputée de style ; chacune est condition déterminante de la convention sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

mot rayé nul : 0
mot ajouté : 0
renvoi : 0

FAIT A PUY L'EVEQUE
LE 21/04/2001
EN TROIS ORIGINAUX

JMB AS
lu et approuvé pour le compte de la
société VIENNOISERIE BELLOUBET
+ signature de M. BELLOUBET Jean Marie
+ Tampon société

*Lu et approuvé pour le compte
de la Société Vermasserie Belloubet*

lu et approuvé + signature de
Monsieur SEGURA André

M et approuvé
Segura

BJB
VIENNOISERIE BELLOUBET
S.A. au Capital de 1.250.000 Francs
Z.A. 12260 VILLENEUVE D'AVEYRON
☎ 05 65 81 60 76 - Fax 05 65 81 78 10
RCS Rodez B 352 564 868 00011

BAIL COMMERCIAL

SEGURA - S.A. VIENNOISERIE BELLOUBET
=====

Droit de Timbre
Payé sur état
Autorisation du 16. 4. 1987

PARDEVANT Me. Christian DAVEZAC, Notaire à PUY L EVEQUE
(Lot), soussigné,

A COMPARU :

Monsieur André SEGURA, retraité, demeurant à PUY L EVEQUE
divorcé de Madame Thérèse Marie Louise Jeanne CLERMONT, non
remarié,

Né à PUY L EVEQUE le trente mars mil neuf cent trent
quatre,

ci-après dénommé "Le Bailleur"

LEQUEL a. par ces présentes donné à bail à loyer pour
une durée de neuf années entières et consécutives à compter
du premier avril _____ mil neuf cent quatre vingt dix,

pour finir à pareille époque de l'année mil neuf cent
quatre vingt dix neuf,

A Monsieur Jean Marie BELLOUBET, Président de Conseil
d'Administration, demeurant à VILLENEUVE (12260), Zone In-
dustrielle,

Agissant aux présentes au nom et en qualité de prési-
dent du Conseil d'Administration de la Société Anonyme dé-
nommée "VIENNOISERIE BELLOUBET", au capital de 250.000 Frs
dont le siège social est à VILLENEUVE (12260) Zone Indus-
trielle, immatriculée au registre du Commerce et des
Sociétés de RODEZ sous le N° B 352 564 868 (89 B 247),

Nommé à cette fonction pour la durée de son mandat
d'administrateur et ayant tous pouvoirs à l'effet des
présentes aux termes d'une délibération du conseil d'ad-
ministration de ladite société en date du neuf
octobre _____ mil neuf cent quatre vingtneuf dont
un extrait certifié conforme est demeuré annexé aux
présentes après mention.

Ladite Société constituée pour une durée de quatre
vingt dix neuf années ainsi qu'il résulte d'un extrait
son immatriculation au Registre des Sociétés de RODEZ.

ci-après dénommé "Le Preneur"

L'immeuble dont la désignation suit :

- DESIGNATION -

Une partie d'immeuble en nature d'entrepôt comprenant deux niveaux, dépendances, parking et chemin d'accès, le tout situé dans l'étendue de la commune de PUY 1 EVEQUE lieu-dit "Sabrezy" et figurant au cadastre de ladite commune sous partie du numéro 727 de la section C pour une contenance présentement louée de CINQ CENT CINQUANTE METRES CARRES environ.

et ainsi que le tout figure en jaune sur le plan approuvé par les parties qui est demeuré annexé aux présentes après mention.

Ainsi que le tout existe avec ses aisances et dépendances sans exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités.

- CHARGES ET CONDITIONS -
=====

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et aux conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter savoir :

Article 1er - Etat des lieux - entretien - jouissance

1° - le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation, ni remise en état autre que celles qui seraient nécessaires pour maintenir les lieux loués clos et couverts.

2° - Il les entretiendra en bon état de réparations locatives pendant tout le cours du bail et il les rendra à sa sortie conformes à l'état des lieux qui sera dressé, avant l'entrée en jouissance, par l'architecte du bailleur, contradictoirement avec le preneur et à leurs frais.

3° - il en jouira à l'exemple d'un bon père de famille et suivant la destination qui leur est donnée, comme on le verra ci-après ; il ne pourra rien faire ni laisser rien faire qui puisse détériorer les lieux loués et il devra immédiatement prévenir le bailleur des dégradations et détériorations qui seraient faites dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Article 2 - Garantie

Le preneur devra tenir les lieux loués garnis de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail. Il devra également tenir constamment garnies les vitrines de son magasin et en assurer l'éclairage dès la tombée de la nuit sauf à observer les prescriptions administratives.

Article 3 - Destination des lieux

Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés du dépôt et à la distribution de produits alimentaires.

Le preneur ne pourra sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, ni la nature du commerce exploité dans les locaux.

Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire en se conformant à la procédure prévue par la loi.

~~Il ne devra faire aucun dépôt de marchandises dans l'appartement qui ne pourra être occupé que bourgeoisement par le preneur même, sa famille et les gens de maison à son service.~~

Cette location est considérée comme indivisible et ayant un caractère commercial pour le tout.

Article 4 : Travaux - réparations - embellissements

A cet égard le bailleur autorise dès à présent le preneur à édifier un mur de séparation, dallage du sol et enduis intérieurs

1° - le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun travaux de quelque nature que ce soit, constructions nouvelles, améliorations, changement de distribution, percement de murs, cloisons ou planchers, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. les travaux qui seraient autorisés seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur. les travaux de plomberie devront être effectués par l'entrepreneur du bailleur

---+---
2° - tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur pendant le cours du bail resteront la propriété du bailleur à la fin du bail, sans aucune indemnité pour le preneur à moins que le bailleur ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur ce qu'il pourra exiger de celui-ci, même s'il a autorisé lesdits travaux.

3° - le preneur souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement, et autres que le bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelle que soit leur importance, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

article 5 - Conditions générales

1° - le preneur ne devra apporter dans l'immeuble aucun trouble de jouissance ; il devra se conformer au règlement intérieur de la maison applicable à tous les locataires, notamment :

- prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées et pour empêcher l'existence d'animaux et insectes nuisibles tels que rats, souris, cafards, punaises, etc ;

- exercer une surveillance sur leur personnel à sa bonne tenue;

- ne faire aucun dépôt de marchandises ou objets quelconques dans l'entrée, dans la cour, dans les escaliers ou autres lieux communs.

2° - il satisfera aux charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment en ce qui concerne le balayage, l'arrosage, l'éclairage, et il remboursera au bailleur celle de ces charges avancées par lui ainsi que les prestations et fournitures.

Il se conformera à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et sera tenu d'exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués.

3° - il devra faire ramoner à ses frais tous fourneaux ou conduits de fumée desservant les lieux loués, toutes les fois que ce ramonage sera exigé par les règlements de police et au moins une fois l'an, les ramonages annuels étant obligatoire même si les conduits n'ont pas été utilisés dans l'année. En fin de bail, le ramonage sera effectué par le fumiste du propriétaire avant le départ du locataire.

De convention expresse, il ne pourra être fait usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente et notamment de poêle à bois.

4° - il devra signaler immédiatement au bailleur les fuites d'eau, courts-circuits ou incidents de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher les dégâts, le preneur restant responsable des conséquences de ses négligences à ce sujet.

5° - Il ne pourra pendant les gelées, jeter des eaux ménagères ou autres dans les tuyaux de descente ni jeter dans les gouttières ou dans la cour aucune ordure ménagère, ni aucun débris quelconque.

Les frais de réparation aux appareils, plombs et cabinets d'aisances ou aux tuyaux de descente qui seraient nécessités par le fait des locataires de l'immeuble seront supportés au prorata de leur loyer par tous deux pour l'usage desquels ces appareils ont été installés; à moins qu'il ne soit justifié au bailleur de la faute de l'un ou plusieurs des locataires ayant rendu les travaux nécessaires quequel cas, ceux -ci en seront seuls responsables.

6° - Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le propriétaire dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit à lui-même ou aux gens à ses services, ni faire aucune réclamation contre lui dans le cas où l'eau, le gaz ou l'électricité viendraient à manquer ou seraient insuffisants aux besoins de son commerce.

7° - Il ne pourra non plus exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou de l'administration municipale pour n'importe quelle cause, sauf bien entendu recours direct contre l'auteur du trouble.

8° - Dans aucun cas, même après décès, il ne pourra être fait dans les locaux loués aucune vente publique de meubles ou objets mobiliers.

Article 6 - Conditions spéciales concernant la boutique

1° - le preneur devra tenir le magasin constamment ouvert et achalandé. il pourra toutefois le fermer chaque année dans la période des vacances sans que la fermeture puisse excéder trois semaines.

2° - Il se conformera rigoureusement pour l'exploitation de son commerce aux lois, règlements et prescriptions administratives.

3° - Il ne pourra faire aucune installation de tentes mobiles ou stores extérieurs quelconques sans une autorisation expresse du propriétaire. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à la solidité pour éviter tout accident.

4° - Il ne pourra faire aucun étalage en dehors du magasin et ne devra laisser séjourner aucun objet sur le trottoir, sauf pendant les jours de foire et marché, ou braderies organisées entre commerçants et en se conformant aux prescriptions municipales et en acquittant les taxes et redevances auxquelles cet étalage pourra donner lieu.

5° - Il ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant susceptible de gêner les autres locataires et les voisins.

6° - Il ne pourra emmagasiner dans le magasin l'arrière-magasin ou dans la cave des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou émanations dangereuses ou malsaines et qui présenteraient des risques d'accident ou d'incendie ; le preneur restera responsable des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de cette interdiction et si, du fait de l'aggravation des risques, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, le preneur devrait rembourser au bailleur la majoration de prime que celui-ci pourrait avoir à payer.

7° - Le preneur ne pourra faire aucun déchargement ni dépôt, même temporaire de marchandises ou objets et sortir ses marchandises par la porte du magasin donnant sur la rue et c'est par cette porte que les clients, fournisseurs et employés y auront accès, à l'exclusion de l'entrée de l'immeuble pour les besoins de l'exploitation commerciale.

8° - le preneur pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce à la condition qu'elle ne déborde pas la façade ; cette enseigne pourra être lumineuse, sauf au preneur à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement installée, il devra l'entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourraient occasionner.

9° - Toutes réparations, grosses ou menues, et les remplacements ou réfections qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces, volets ou rideaux de fermeture du magasin seront à la charge exclusive du preneur qui devra les maintenir en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Il devra faire refaire toutes les peintures extérieures au moins une fois tous les dix ans.

Article 7 - Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur et l'architecte visiter les lieux loués au moins une fois par an pour s'assurer de leur état.

En cas de mise en vente de l'immeuble ou pendant les six derniers mois du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours de sept-----heure à huit-----heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire.

Si par le fait du preneur le propriétaire ne pouvait faire visiter les lieux loués, les mettre en location, en faire la livraison à un nouveau locataire ou les occuper par lui-même si telle était son intention à l'époque fixée pour la fin du bail, il aurait droit à une indemnité au moins égale à trois mois de loyer, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Article 8 - Impôts et charges locatives

1° - le preneur acquittera exactement la contribution mobilière, la contribution des patentes, et, d'une façon générale, tous les impôts, contributions et taxes lui incombant et dont le bailleur pourra être responsable à un titre quelconque ; il devra en justifier au bailleur à toute réquisition.

2° - Il remboursera au bailleur, par quart et en même temps que chaque terme de loyer, la part afférente aux locaux loués dans la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage et généralement dans toutes contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires;

3° - Enfin, il paiera sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité, suivant les indications des compteurs divisionnaires ainsi que la location desdits compteurs.

Article 9 - Assurances

Le preneur assurera et maintiendra assurés pendant toute la durée du bail contre les risques d'incendie, d'explosions, de dégâts provenant du gaz, de l'électricité et des eaux, les meubles meublants, objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les lieux loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable. Il devra également contracter une assurance contre le bris des glaces et vitrines du magasin.

Ces assurances seront souscrites pour une somme qui ne devra pas être inférieure à la valeur de reconstruction de l'immeuble.

Il acquittera exactement et régulièrement les primes de ces assurances et justifiera du tout à première réquisition du bailleur.

Article 10 - Cession - sous-location

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cession ou sous-location consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur. Il pourra toutefois, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans son commerce, ou une sous-location totale au locataire du fonds de commerce au cas de remise en gérance libre dudit fonds.

Toute cession ou sous-location, pour être valable, devra être faite par acte notarié, en présence du bailleur, ou dûment appelé et ne pourra être consentie moyennant un prix inférieur à celui du présent bail.

Le cessionnaire ou sous-locataire devra s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'entière exécution du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre, si bon lui semble, sans préjudice des droits qu'il aura de poursuivre le preneur sans discussion préalable du ou des cessionnaires ou sous-locataires.

A cet effet, une grosse de l'acte de cession ou de sous-location sera délivrée au bailleur sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire direct, et cela avant la deuxième publication légale de la vente du fonds, étant précisé que tous ceux qui deviendront cessionnaires du présent bail demeureront tenus envers le bailleur solidairement entre eux et avec le preneur au paiement des loyers et à l'entière exécution du bail pendant toute sa durée, alors même qu'il ne serait plus dans les lieux et aurait cédé son droit audit bail.

Au cas où la cession n'aura pas été régulièrement notifiée au propriétaire le cessionnaire restera responsable à l'égard de celui-ci de toutes les dettes éventuelles du cédant.

Article 11 - Obligations du bailleur

De son côté, le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge à celles mises à la charge du preneur en ce qui concerne les devantures, vitrines volets et rideaux de fermeture du magasin ainsi qu'il est stipulé sous l'article 6 ci-dessus.

Article 12 - Garantie

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail, ou de louer, à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du preneur à peine de tous dommages intérêts envers ce dernier sans préjudice du droit qu'il aurait de faire fermer l'établissement concurrent.

- L O Y E R -
=====

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT MILLE QUATRE CENTS FRANCS,

que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou pour lui à son mandataire, porteur de ses titres et pouvoirs en douze termes égaux et à l'avance les premiers de chaque mois

de chaque année, pour le paiement du premier terme être effectué le premier avril prochain.

En sus du loyer et en même temps que lui, le preneur acquittera les impôts et charges ainsi qu'il a été stipulé ci-dessus à l'article 8 des charges et conditions.

Etant expressément stipulé :

qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou en cas d'inexécution de l'une ou plusieurs des conditions du présent bail, il sera, si bon semble au bailleur résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause ; que l'offre ou l'exécution ultérieures ne pourront arrêter l'effet de cette clause.

Et que, s'il y a lieu d'y recourir, l'expulsion du preneur ou de son cessionnaire aura lieu par simple ordonnance de référé rendue par M. le président du tribunal de Grande Instance de CAHORS-----exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

Qu'au cas de décès des preneurs ou de l'un d'eux, il y aura solidarité et indivisibilité entre leurs héritiers et représentants, comme entre l'époux survivant et les héritiers et représentants du prédécédé, tant pour le paiement du principa

des loyers que pour l'exécution de toutes les clauses et condit du présent bail et lesdits héritiers et représentants supporter les frais de la signification prescrite par l'article 877 du code civil.

- REVISION DU LOYER -

=====

Le loyer ci-dessus fixé sera susceptible d'être révisi après l'expiration de chaque période triennale dans les condi-tions prévues par la législation en vigueur.

- DEPOT DE GARANTIE -

=====

Le preneur a à l'instant même versé à titre de dépôt de garantie au bailleur qui reconnaît et lui en donne quittance la somme de TROIS MILLE QUATRE CENTS FRANCS,

représentant deux mois de loyers, laquelle somme sera rembour-sée aux locataires en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont les preneurs pourraient être débiteurs envers les propriétaires et dont ceux-ci pourraient être rendus responsables pour les preneurs.

Les droits réciproques des parties demeurant réservés jusqu'au règlement définitif des loyers et charges, quelle que soit la date de la fin de la jouissance.

Le remboursement reste également subordonné à l'état des lieux qui doivent être rendus à la sortie des preneurs comme il a été prévu à l'article 1er, 2° des conditions du présent bail.

Le montant de ce dépôt sera augmenté ou diminué chaque fois que le loyer subira une modification de manière que le dépôt corresponde toujours à une somme égale à la valeur de trois mois de loyer, la différence devant être versée aux bailleurs avec le premier terme modifié ou retenue par les preneurs sur ledit terme.

En cas de résiliation du présent bail prévue comme il est dit ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt en garant par les preneurs restera acquise aux bailleurs à titre d'indemni et sans préjudice de tous autres dommages-intérêts s'il y a lieu

- F R A I S -

=====

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, y compris le coût de la grosse à remettre aux bailleurs seront supportés et acquittés par les preneurs qui s'y obligent.

- DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT -
=====

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement en application de l'article 10-Ia de la loi N° 69-1168 du 26 décembre 1969.

Mais le bailleur sera tenu de souscrire annuellement une déclaration au bureau de l'enregistrement de la situation des locaux loués en vue du paiement des droits afférents au présent bail, qui ne sera toutefois pas perçu dans le cas où la présente location entrerait dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée qui sera alors déclarée et acquittée par le bailleur au bureau du service intéressé.

- ELECTION DE DOMICILE -
=====

Pour l'exécution des présentes les parties élisent domicile à PUY L'EVEQUE en l'étude du notaire soussigné.

DONT ACTE dressé sur _____ dix _____ pages

FAIT ET PASSE A PUY L'EVEQUE

En l'étude

l'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX,

le vingt neuf mars,

lecture faite les comparants ont signé avec le notaire

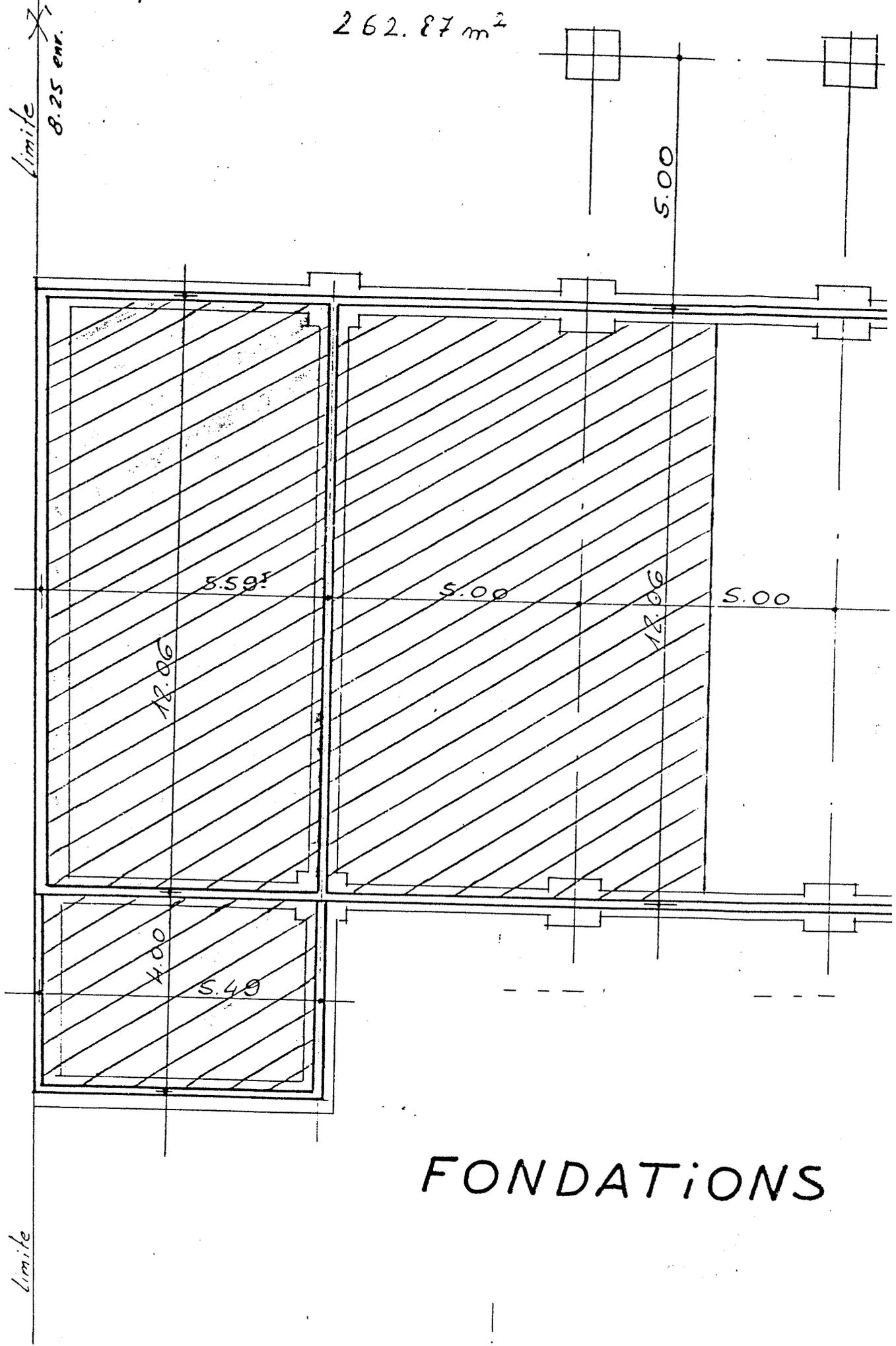
Dans le corps du présent acte il y a lieu de réincorporer le texte du ou des renvois figurant éventuellement ci-après qui sont spécialement approuvés par les parties et formé un tout avec le présent acte.

Suivent les signatures : SEGURA BELLOUBET DAVEZAC
ce dernier Notaire.

Suit la teneur des annexes.

Surface Planche : 52.24 m^2

262.87 m^2



FONDATIONS

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.

Il est investi des pouvoirs qui lui sont attribués par la loi pour agir en toutes circonstances au nom de la société.

b - Cautions, avals ou garanties en faveur des tiers

Monsieur BELLOUBET Jean Marie ne pourra consentir aucun aval, caution ou garantie en faveur de tiers sans l'autorisation expresse du conseil d'administration.

II - NOMINATION ET POUVOIRS D'UN DIRECTEUR GENERAL

1 - Nomination d'un directeur général

Le président expose qu'étant donné l'importance de la société, il lui serait utile d'être assisté d'un directeur général et propose que ces fonctions soient confiées à Madame BELLOUBET Yvette.

Accédant à cette demande, et usant de la faculté que lui accorde l'article 115 de la loi du 24 juillet 1966, le conseil d'administration donne mandat à Madame BELLOUBET Yvette d'assister son président à titre de directeur général.

Madame BELLOUBET Yvette, exercera ces fonctions pendant la durée de son mandat d'administrateur.

Toutefois en cas de cessation par Monsieur BELLOUBET Jean Marie de ses fonctions de président, avant l'expiration dudit mandat de Madame BELLOUBET Yvette les fonctions de celle-ci cesseront au jour de la nomination du nouveau président à moins que le conseil ne décide leur cessation immédiate ou au contraire leur maintien sur la proposition du nouveau président.

Madame BELLOUBET Yvette déclare accepter les fonctions qui lui sont conférées et remercie le conseil de la confiance qu'il lui témoigne.

2 - Pouvoirs

Conformément à la loi, Madame BELLOUBET Yvette directeur général, disposera à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le président.

III - FORMALITES DIVERSES

1 - Retrait des fonds provenant des souscriptions en espèces.

Le conseil confère tous pouvoirs à Monsieur BELLOUBET Jean Marie son président à l'effet de retirer de la SOCIETE GENERALE agence de VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (AVEYRON) après immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, la somme de 62 500 (SOIXANTE DEUX MILLE CINQ CENTS) francs, provenant des souscriptions en espèces et de consentir quittance de ladite somme.

2 - Publication et déclaration

Assumant la direction générale de la société, Monsieur BELLOUBET Jean Marie président du conseil d'administration, aura tous pouvoirs à l'effet :

- D'effectuer la publication et le dépôt des actes constitutifs, conformément à la loi ;
- De requérir l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés ;
- De faire toutes déclarations d'existence aux administrations fiscales.

3 - Libération du capital

Le président rappelle que conformément à l'article 75, alinéa 2 de la loi du 24 juillet 1966 et à l'article 10 des statuts de la société, le conseil d'administration a le pouvoir de décider l'opportunité d'appeler les fonds représentant la fraction non libérée à la souscription des actions en numéraire et ce, pendant un délai maximum de 5 ans à compter de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Constatant que les actions en numéraire ont été libérées du quart lors de la souscription, et que la libération intégrale du capital devient nécessaire il demande au conseil de décider de l'appel des fonds représentant la fraction non libérée des actions en numéraire souscrites par les actionnaires dans les conditions précisées dans la liste qui sera annexée au présent procès-verbal.

Le conseil d'administration décide de faire procéder à la libération intégrale du capital ; il charge son président de porter à la connaissance des actionnaires, par tout moyen cette décision et de leur demander le versement avant le , des sommes restant dues à la société au titre de la libération intégrale des actions de numéraire possédées par chacun d'eux dans le capital de la société.

B
3

IV - CLOTURE

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès verbal signé par les administrateurs.

Lu et Approuvé



Lu et approuvé

Belland

Lu et 

Barnard

Lu et 

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me Christian
DAVEZAC, Notaire soussigné le vingt neuf mars mil neuf
cent quatre vingt dix.

Signé : DAVEZAC

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

Expédition délivrée sur
dix sept pages avec un
renvoi et rayé trois
lignes entières comme
nulles.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "C. Davezac", written in a cursive style.

A second handwritten signature in black ink, identical to the one on the left, written in a cursive style.