



MICHEL BLANCHET

NOTAIRE

D.E.S.S. EN DROIT DES AFFAIRES
D.S. EN DROIT DE L'ENTREPRISE AGRICOLE



COPIE

2, BOULEVARD DE RENNES - B.P. 30215 - 35302 FOUGÈRES CEDEX - TÉL. 02.99.94.41.41 - FAX 02.99.94.54.61

SERVICE IMMOBILIER
(vente et location)

Étude ouverte du mardi matin
au samedi midi

**SERVICE
GESTION IMMOBILIÈRE**

DROIT DE TIMBRE
PAYE SUR ETAT
Autorisation du 7 Octobre 1995

Me Michel BLANCHET
Notaire
2, bd. de Rennes - B.P. 30215
35302 FOUGERES Cedex
Tél. 02 99 94 41 41
Fax 02 99 94 54 61
E-mail : mblanchet@notaires.fr

Le 23 Janvier 1997

BAIL COMMERCIAL

par la S.C.I. des HAUTS ROCHERS
à la S.A. ETABLISSEMENTS MICHEL

MB/IE 656

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT DIX SEPT,
Le VINGT TROIS JANVIER.

A l'Etude.

Maître Michel BLANCHET, Notaire à FOUGERES (Ille-et-Vilaine), 39
Boulevard Jean Jaurès soussigné.

A reçu en la forme authentique le présent acte de **BAIL COMMERCIAL**,
à la requête des personnes ci-après dénommées.

Il est expressément convenu que dans les conventions qui vont suivre, le
mot "BAILLEUR" désignera l'ensemble des propriétaires et le mot
"LOCATAIRE", l'ensemble des preneurs à bail, tous plus amplement
dénommés, qualifiés et domiciliés ci-après.

Les engagements pris en vertu de la convention sont stipulés solidaires et
indivisibles.

En cas de décès d'une personne physique ou de dissolution d'une personne
morale, partie au présent acte, il y aura solidarité entre ses héritiers et
représentants, respectivement ses ayants droit, pour l'exécution de toutes les
obligations présentement mises à sa charge.

faire

currier ou
gnature

2/97

2/97

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La S.C.I. des HAUTS ROCHERS, société civile immobilière, au capital de 40.000 F, dont le siège social est à SAINT GERMAIN EN COGLES (Ille-et-Vilaine), lieudit "Les Hauts Rochers",

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

LOCATAIRE

La S.A. ETABLISSEMENTS MICHEL, Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 590.000 F, dont le siège social est à SAINT GERMAIN EN COGLES, lieudit "Les Hauts Rochers".

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro B 719.200.420.

Ci-après dénommée "LE LOCATAIRE"

PRESENCE - REPRESENTATION

- La SCI des HAUTS ROCHERS est représentée par :
Monsieur Louis MICHEL, en qualité de gérant,

Ayant tous pouvoirs en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 22 Janvier 1997, _____

_____ dont une copie certifiée conforme va demeurer ci-annexée.

- La SA ETABLISSEMENTS MICHEL est représentée par :
Monsieur Jean-Yves MICHEL, demeurant à FOUGERES, 9A rue du Moulin aux Pauvres.

Agissant en qualité de président du conseil d'administration et ayant tous pouvoirs en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 22 Janvier 1997, _____

_____ dont une copie certifiée conforme va demeurer ci-annexée.

EXPOSÉ

Les parties ont d'abord exposé ce qui suit :

1° / Bail commercial du 4 Août 1971

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 4 Août 1971, enregistré à FOUGERES le 6 Août 1971, volume 527, F° 61, bord. 153/2, la SCI des HAUTS ROCHERS a donné à bail à loyer à la SA ETABLISSEMENTS MICHEL, un terrain situé Commune de SAINT GERMAIN EN COGLES, au lieudit "Les Hauts Rochers", cadastré section C, numéros 29 et 30, pour une superficie de 2ha 38a 45ca.

Ce bail a été consenti pour une durée de 9 années à compter rétroactivement du 1er Janvier 1971 jusqu'au 1er Janvier 1980.

[Signature]

Il a eu lieu moyennant, outre diverses charges et conditions, un loyer annuel de 5.000 F, stipulé payable en quatre termes égaux, après jouissance, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Le BAILLEUR a déclaré opter pour l'application de la taxe à la valeur ajoutée.

2° / 1er modificatif en date du 1er Avril 1972

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LE CHATELLIER du 1er Avril 1972, enregistré à FOUGERES, le 14 Avril 1972, volume 527, F° 72, bord. 71/6,

Un bâtiment édifié par le BAILLEUR a été inclus dans le bail sus-énoncé, et le loyer porté à 25.000 F par an. à compter du 1er Janvier 1972.

3° / 2ème modificatif en date du 3 Avril 1974

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LE CHATELLIER du 3 Avril 1974, enregistré à FOUGERES le 8 Avril 1974, volume 527 B, F° 102, bord. 65/4,

Il a été convenu de modifier les articles 1 et 5 des conditions dudit bail relatifs aux travaux et réparations et l'accession des aménagements, embellissements, améliorations et constructions nouvelles qui seraient faits par la Société ETABLISSEMENTS MICHEL.

4° / 3ème modificatif en date du 26 Août 1976

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LE CHATELLIER du 26 Août 1976, enregistré à FOUGERES le 16 Août 1976, volume 528 B, F° 44, bord. 177/8,

Le loyer précité a été porté à 38.000 F par an hors taxes à compter du 1er Janvier 1976.

5° / 4ème modificatif en date du 31 Décembre 1977

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LE CHATELLIER du 31 Décembre 1977, enregistré à FOUGERES le 10 Février 1978, volume 528 B, F° 69, bord. 29/1,

Il a été convenu de modifier l'article 1 des conditions du bail relatives à l'état des lieux loués et à leur entretien.

6° / 5ème modificatif en date du 28 Décembre 1979

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à SAINT GERMAIN EN COGLES du 28 Décembre 1979, enregistré à FOUGERES le 28 Décembre 1979, volume 529 B, F° 3, bord. 230/1,

Il a été convenu de prorogé ledit bail pour une durée de 10 années à compter du 31 Décembre 1979 au profit de la Société ETABLISSEMENTS MICHEL, ladite durée devant se terminer le 31 Décembre 1989, étant précisé que le loyer est resté fixé au montant annuel de 38.000 F hors taxes.

Ch. Lef.

7° / 6ème modificatif en date du 29 Juillet 1983

Puis les parties ont convenu de se rapprocher pour envisager la modification du montant du loyer qui était inchangé depuis 1976 et de prévoir la mise en place d'une clause d'indexation permettant la variation annuelle et automatique du loyer en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

Ainsi, suivant acte sous seing privé en date à SAINT GERMAIN EN COGLES du 29 Juillet 1983, le loyer dudit bail a été porté à 78.000 F par le jeu de la clause d'indexation précitée.

Les parties déclarent que divers aménagements et constructions ont été réalisés depuis l'origine du bail ; lesquels ont été depuis, modifiés et supprimés pour certains, du fait de leur vétusté.

8° / Renouvellement du bail

A défaut de congé, le bail du 4 Août 1971 s'est trouvé renouvelé tacitement depuis le 1er Janvier 1990.

9° / Achat de Mme WAILLE du 6 Juillet 1993

La S.C.I. des HAUTS ROCHERS a acquis de Mme WAILLE, suivant acte reçu par Me Hervé TRONCHOT, Notaire à SAINT BRICE EN COGLES (Ille et Vilaine), le 6 Juillet 1993, la parcelle cadastrée section C n° 31 d'une contenance originaire de 71a 30ca dont est issue, par suite d'un procès-verbal de cadastre, la parcelle n° 911 ci-après désignée, pour une contenance de 70a 53ca.

10° / Achat des Consorts DEBROISE du 23 Septembre 1996

La S.C.I. des HAUTS ROCHERS a acquis des Consorts DEBROISE, suivant acte reçu par Me Jean-Paul DEBROISE, Notaire à SAINT MALO (Ille et Vilaine), le 23 Septembre 1996, un terrain contigu au précédent, cadastré section C, numéros 32, 913 et 915 pour une superficie de 9.403 m².

11° / Construction

Sur ce dernier terrain, et une partie de celui possédé antérieurement par la S.C.I. des HAUTS ROCHERS, la S.A. ETABLISSEMENTS MICHEL édifie une usine de fabrication d'aliments du bétail.

Ceci exposé, il est convenu le renouvellement du bail ci-dessus, en y incorporant les terrains acquis en 1993 et 1996.

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR donne à bail à loyer, dans les termes du décret N°53-960 du 30 septembre 1953, au LOCATAIRE qui accepte, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit, moyennant le loyer et sous les charges et conditions énoncées ci-après.

[Handwritten signatures and initials]

DÉSIGNATIONCommune de SAINT GERMAIN EN COGLES (Ille-et-Vilaine)Lieudit "Les Hauts Rochers"

Un terrain sis audit lieu, avec parmi les constructions et aménagements existants, ceux appartenant au BAILLEUR.

Le tout figurant au cadastre comme suit :

Sect	N°	Lieudit	Contenance
C	29	Le Champ Éon	1ha 20a 10ca
C	30	"	1ha 18a 35ca
C	32	Le Champ Volerie	72a 60ca
C	911	Le Champ Éon	70a 53ca
C	913	Petit Champ Éon	4a 29ca
C	915	Grand Champ Éon	17a 14ca
Contenance totale : QUATRE HECTARES TROIS ARES UN CÉNTIARE			<u>4ha 03a 01ca</u>

EFFET RELATIF - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DU TERRAINParcelles n° 29 et 30 :

Acquisition de Madame Armandine RENARD veuve de Mr Pierre BELE, suivant acte reçu par Me Jean LEPELTIER, Notaire à SAINT ETIENNE EN COGLES (Ille et Vilaine), le 23 Décembre 1970, publié à la Conservation des Hypothèques de FOUGERES, le 15 Janvier 1971, volume 1321, n° 36.

Parcelle n° 911 :

Acquisition de Madame Odette LODÉ épouse de Mr Michel WAILLE, suivant acte reçu par Me Hervé TRONCHOT, Notaire à SAINT BRICE EN COGLES (Ille et Vilaine), le 6 Juillet 1993, publié à la Conservation des Hypothèques de FOUGERES, le 21 Juillet 1993, volume 1993P, n° 1554.

Parcelles n° 32, 913 et 915 :

Acquisition des Consorts DEBROISE, suivant acte de Me Jean-Paul DEBROISE, Notaire à SAINT MALO, en date du 23 Septembre 1996, publié à la Conservation des Hypothèques de FOUGERES le 30 Septembre 1996, volume 1996P n° 2148.

OBSERVATION

Aux termes de l'acte d'acquisition du 23 Septembre 1996 venant d'être relaté, il a été indiqué en ce qui concerne la jouissance, qu'elle avait lieu à compter du jour de l'acte pour une surface d'environ 10a destinée à la construction de la nouvelle usine et que le surplus, soit environ 8.403 m², était loué à Mr Marcel BIARD demeurant au lieudit "Monhabeul" à SAINT GERMAIN EN COGLES, lequel s'est réservé la jouissance gratuite jusqu'à la clôture des opérations d'aménagement foncier en cours sur la commune.

Le LOCATAIRE déclare avoir parfaite connaissance de cette situation dont il s'engage à faire son affaire personnelle, sans réduction du loyer ci-après fixé.

Signature

DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une période allant rétroactivement du 1er Octobre 1996 au 31 Décembre 1996, puis pour une durée de **douze années** entières et consécutives à compter du 1er Janvier 1997, pour se terminer à pareille époque de l'année 2009.

Etant bien entendu que le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, avec un préavis de six mois, dans les formes et délais prévus à l'article 5 du décret du 30 Septembre 1953.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **CENT VINGT MILLE FRANCS (120.000 F)**.

Le loyer ci-dessus convenu s'entend HORS T.V.A.

La T.V.A. sera à la charge du LOCATAIRE, en sus du loyer convenu, soit au taux actuel de 20,60 % : 24.720 F, il en sera de même de toutes taxes qui viendraient s'y ajouter ou s'y substituer.

De sorte que chaque versement annuel sera au départ de **CENT QUARANTE QUATRE MILLE SEPT CENT VINGT FRANCS (144.720 F)**.

Ce loyer est payable par **trimestre et à terme échu**, au siège du BAILLEUR ou en en tout autre endroit que ce dernier indiquera au LOCATAIRE.

INDEXATION ANNUELLE

De convention expresse, ce loyer sera réajusté automatiquement, sans mise en demeure préalable de part et d'autre, le 1er Janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er Janvier 1998, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié par l'I.N.S.E.E., l'indice pris pour base pour la fixation du loyer ci-dessus étant le dernier publié à la date des présentes, soit celui du 2ème trimestre 1996 qui est de 1.029 et l'indice de réajustement étant celui du trimestre correspondant de l'année suivante, de manière que cet indice et le loyer restent toujours dans un rapport constant.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuera à être servi sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, avec application, le cas échéant, du coefficient de raccordement nécessaire. A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre choisi par les parties ou désigné, faute d'accord entre elles par le Président du Tribunal de Commerce compétent statuant en référé sur requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre statuera comme amiable compositeur, en premier et dernier ressort, au moyen d'une sentence non susceptible d'opposition ou d'appel.

PUBLICITE FONCIERE

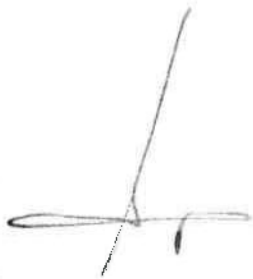
- Conformément au décret du 4 Janvier 1955, article 28-1 b, le présent bail sera publié au bureau des Hypothèques de FOUGERES.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and initials 'JM' and 'Ld' in the center.

Pour la publicité foncière, il est ici déclaré :

- que les loyers hors T.V.A. pour la durée totale du bail, sont de :
1.470.000 F,

- que ces loyers, T.V.A. comprise, sont de : 1.772.820 F.

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a vertical line crossing it near the left end, and a small loop at the right end.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.M. C.' with a stylized flourish.

CONDITIONS PARTICULIERES

1/ DESTINATION DU BIEN LOUE

Les lieux loués sont destinés à l'activité résultant de l'objet de la S.A. **ETABLISSEMENTS MICHEL** : Fabrication d'aliments du bétail, négoce de produits vétérinaires, construction d'élevages et de porcheries, vente de poussins, ainsi que de fournitures aux éleveurs, et négoce d'aliments du bétail.

2/ AMÉNAGEMENTS, EMBELLISSEMENTS ET AMÉLIORATIONS, CONSTRUCTIONS NOUVELLES

a) Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à édifier toutes constructions nécessaires à son activité, et en particulier l'usine de fabrication d'aliments du bétail évoquée en exposé.

b) Tous les aménagements, embellissements et améliorations quelconques qui ont été et seront faits par le PRENEUR dans les lieux loués, ainsi que les constructions qui ont été, et seront entreprises par le PRENEUR, resteront la propriété de ce dernier jusqu'à l'expiration du bail et de ses renouvellements.



GM 197

CONDITIONS GÉNÉRALES

1/ ÉTAT DES LIEUX

Le LOCATAIRE prend les lieux loués dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réparation ou remise en état.

Il ne pourra élever aucune réclamation ni exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, du sous-sol, dégradations, insalubrité, cas de force majeure, ou toute autre cause.

Enfin le LOCATAIRE ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte ou dégradation qui y surviendrait ou qui y serait portée, même si le LOCATAIRE n'est pas mis en cause, afin de permettre au BAILLEUR d'exercer toutes actions utiles (ainsi que l'exercice éventuel de toutes actions relatives aux diverses garanties prévues aux articles 1792 et suivants et 2270 du code civil).

2/ ENTRETIEN

Le LOCATAIRE aura la charge des réparations locatives et d'entretien pendant la durée du bail, et les rendra en bon état desdites réparations en fin de bail.

Il devra prendre en charge toutes les réparations (même incombant au BAILLEUR) rendues nécessaires par suite du défaut d'entretien, du défaut d'exécution des réparations dont il doit s'acquitter, ou de dégradations résultant de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel.

Il supportera, en outre, toutes les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil et les réparations de gros entretien, le tout étant à sa charge exclusive.

Le LOCATAIRE remboursera par conséquent, au BAILLEUR le coût des grosses réparations et des réparations de gros entretien que celui-ci sera amené à effectuer dans les lieux loués, à moins que le LOCATAIRE ne préfère engager lui-même ces travaux, à ses frais.

Le LOCATAIRE devra prendre toutes les précautions nécessaires, pour éviter toutes détériorations, qui seraient causées par le gel, à peine d'en être responsable.

Le LOCATAIRE s'engage dès à présent à assurer ou faire assurer l'entretien complet de toutes les ouvertures et fermetures des biens loués.

3/ GARANTIE

Le LOCATAIRE garnira les biens loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de matériel et de mobilier de bureau, en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des charges et conditions du bail.

4/ ACTIVITE DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations des voisins ou des tiers, qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux loués.

Le LOCATAIRE reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène et à la salubrité, et éventuellement au contrôle de la commission de sécurité, et il s'oblige à l'exécution des prescriptions qui lui seront imposées.

Il aura à sa charge toutes les transformations et améliorations nécessitées par l'exercice de son activité, qu'elles soient volontaires ou imposées par les réglementations relatives à l'hygiène, à la salubrité, la sécurité ou autre.

24/11/19

Le BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable des infractions du LOCATAIRE. Toute infraction grave justifierait le droit pour le BAILLEUR de résilier le présent bail si bon lui semble, sans préjudice de tous dommages et intérêts le cas échéant.

5/ MODIFICATIONS DES LIEUX

Le LOCATAIRE ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement des murs, ou planchers, ni aucun changement de distribution ou installation nouvelle, sans le consentement par écrit du BAILLEUR.

Les travaux qui seraient autorisés par le BAILLEUR seront faits, aux frais du LOCATAIRE, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'oeuvre du BAILLEUR dont les honoraires seront payés par le LOCATAIRE.

6/ Néant.

7/ TRAVAUX

Le LOCATAIRE souffrira que le BAILLEUR fasse toutes les réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et autres travaux, que ce dernier estimerait nécessaire de faire aux biens loués, pendant le cours du bail, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excédât-elle quarante jours.

Pour en réduire l'inconvénient, le BAILLEUR devra s'entendre avec le LOCATAIRE sur une date d'exécution, et à défaut d'accord, le BAILLEUR adressera au LOCATAIRE un préavis l'informant de ces travaux, **un mois** au moins avant leur début d'exécution.

Le LOCATAIRE devra également supporter, sans recours contre le BAILLEUR les travaux exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, même s'il en résulte une gêne pour son activité.

8/ OCCUPATION

Le LOCATAIRE utilisera les biens loués selon la destination prévue aux présentes.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins.

D'une manière générale, le LOCATAIRE ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

9/ Néant.

10/ INTERDICTION D'ENTREPOSER

Le LOCATAIRE ne pourra déposer ni laisser déposer sur les planchers, ou adosser aux murs aucun objet qui soit de nature à les endommager ou détériorer ; il devra respecter les normes relatives au poids maximum que peuvent supporter les planchers.

Le LOCATAIRE ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables, ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient, et particulièrement d'incendie.

En cas d'aggravation de risques, le LOCATAIRE en supportera les conséquences, comme il est dit au titre "Assurances".

11/ IMPOTS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE acquittera ses impôts personnels, taxes locatives, taxe professionnelle et généralement tous impôts et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être

responsable pour lui, à un titre quelconque. En outre, il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des mobiliers, objets mobiliers et matériel professionnel.

12/ ASSURANCES

Le LOCATAIRE devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, les explosions, les bris de glace, dégâts des eaux, foudre et autres risques quelconques, ses mobiliers, matériel, stocks et ses aménagements, ainsi que les risques locatifs et professionnels et le recours des voisins.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, en acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du BAILLEUR.

Il devra supporter ou rembourser au BAILLEUR toutes surprimes qui seraient réclamées à ce dernier, pour aggravation des risques provenant du fait du LOCATAIRE ; celui-ci aura en outre, l'obligation de s'assurer pour ces risques supplémentaires.

Le LOCATAIRE veillera à l'installation et à l'entretien d'extincteurs portatifs en respectant les normes prévues en la matière.

Il devra informer immédiatement le LOCATAIRE de tout sinistre, sous peine de dommages et intérêts.

En cas de sinistre, les sommes dues au LOCATAIRE par les compagnies d'assurances, formeront aux lieu et place des objets garantis et ce, jusqu'à leur remplacement ou rétablissement, la garantie du BAILLEUR. Les présentes valent transport de garantie à celui-ci, de toutes indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qu'il lui seraient dues. Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie des présentes, pour faire signifier ce transport.

13/ CESSION - SOUS LOCATION - FORMALITES - GERANCE

. **Cession** : le LOCATAIRE ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Toutefois, il pourra librement consentir une cession totale du bail à son successeur dans son fonds d'entreprise.

Aucune cession ni aucun apport ne pourront être faits s'il reste dû des loyers et charges par le LOCATAIRE.

. **Sous-location** : Le LOCATAIRE ne pourra pas sous-louer en tout ou partie les locaux qui lui sont loués, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

. **Formalités** : Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié en présence du BAILLEUR ou lui dûment appelé.

Les cessionnaires ou les sous-locataires devront s'obliger solidairement avec le LOCATAIRE au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

Quant au LOCATAIRE, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs, pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, afin de lui servir de titre exécutoire contre les cessionnaires et sous-locataires.

. **Gérance** : Si le LOCATAIRE venait à mettre son activité commerciale en location-gérance, il pourrait comprendre le droit au bail dans le contrat, à condition que ce bail soit un accessoire de la location-gérance.

Le LOCATAIRE restera garant et répondant solidaire du locataire-gérant, pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

Aucune autre concession de jouissance des lieux loués n'est autorisée, même temporairement et à titre gratuit et précaire.

[Signature]

[Signature]

14/ VISITE DES LIEUX

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR ou son architecte visiter les lieux loués, au moins une fois par an, pendant le cours du bail et toutes les fois que cela sera utile, pour s'assurer de leur état.

En cas de vente et en cas de relocation, pendant le délai de préavis, le LOCATAIRE devra également laisser visiter les lieux loués aux heures d'ouverture des bureaux, par les amateurs éventuels, accompagnés du BAILLEUR ou de son mandataire, ainsi que souffrir l'apposition d'un panneau de commercialisation.

15/ REMISE DES CLEFS

Le LOCATAIRE devra remettre les clefs des locaux, dès son déménagement effectué.

Cette remise des clefs par le LOCATAIRE et leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier, de réclamer le coût des réparations de toute nature, dont le LOCATAIRE est tenu suivant la loi et les clauses du bail.

16/ MODIFICATION DE L'ETAT DU LOCATAIRE

Toute modification dans l'état ou le statut du LOCATAIRE, devant être mentionnée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, devra être signifiée au BAILLEUR dans le mois de cette modification sous peine de résiliation du bail, si bon semble au BAILLEUR et sous réserve des formalités prévues à l'article 1690 du code civil.

17/ TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions du bail, même prolongées, ne pourront jamais être considérées comme modifications de ces conditions ayant l'agrément du BAILLEUR.

18/ PERTE DES BIENS LOUES

Si, par cas fortuit, force majeure, ou toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR (par exemple : expropriation, alignement, vices de construction, incendie, explosion) les lieux loués étaient démolis, ou impropres à leur usage, soit totalement, soit partiellement, le présent bail serait résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR sans indemnité à sa charge, et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou remettre les lieux en état.

19/ CHARGES DE VILLE ET DE POLICE

Le LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de Ville et de Police, règlement sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, sécurité et autres charges découlant de son activité dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

20/ DEPOT DE GARANTIE

Néant.

21/ FISCALITE - OPTION T.V.A.

Conformément aux dispositions de l'article 260/2 du Code Général des Impôts, le BAILLEUR a déclaré opter en ce qui concerne la présente location à la TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.

En conséquence, le LOCATAIRE s'oblige à payer au BAILLEUR, la T.V.A. qu'il devra acquitter sur le loyer en même temps que chaque terme de loyer et en sus de celui-ci, aux taux en vigueur lors de chaque échéance.

[Signature]

22/ CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faits à personne et domicile élus, contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai, resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR et l'expulsion du LOCATAIRE et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

23/ ELECTION DE DOMICILE

25/ ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son siège, indiqué aux conditions particulières, et le LOCATAIRE dans les locaux loués.

Il est en outre fait spécialement élection de domicile attributif de juridiction dans le "bien loué".

24/ FRAIS

Tous les frais et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, dûs au notaire soussigné, pour la rédaction des présentes, seront supportés et acquittés par le LOCATAIRE qui s'y oblige expressément.

DONT ACTE sur TREIZE pages.

Fait et passé aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

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

Pour la SCI des HAUTS ROCHERS

Mr Louis MICHEL

Pour la SA Etablissements MICHEL

Mr Jean-Yves MICHEL

Me Michel BLANCHET, Notaire

S.C.I. des HAUTS ROCHERS
Société Civile au capital de 40.000 F
Siège social : lieudit "Les Hauts Rochers"
35133 SAINT GERMAIN EN COGLES

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX SEPT,
Le VINGT DEUX JANVIER.
Au Siège.

Les associés ci-après nommés, seuls membres de la S.C.I. des HAUTS ROCHERS se sont réunis d'un commun accord en assemblée générale ordinaire, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Renouvellement du bail commercial à la S.A. ETABLISSEMENTS MICHEL avec autorisation de construction.

- Cautionnement hypothécaire envers le C.E.P.M.E., la C.R.C.A.M. et la BANQUE de BRETAGNE.

Les associés présents sont :

- Mr Louis MICHEL, titulaire de..... 375 parts
- Mr Gérard MICHEL, titulaire de 5 parts
- Mr Alain MICHEL, titulaire de 5 parts
- Mr Jean-Yves MICHEL, titulaire de 5 parts
- Mr Didier MICHEL, titulaire de 5 parts
- Mr Patrick MICHEL, titulaire de 5 parts

SOIT 400 parts

L'intégralité du capital étant représentée, les associés peuvent valablement délibérer en assemblée générale ordinaire.

L'assemblée est présidée par Mr Louis MICHEL, gérant qui rappelle l'ordre du jour ci-dessus.

La discussion est ouverte, puis personne ne demandant plus la parole, le président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

gym

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée décide de renouveler le bail commercial à la S.A. ETABLISSEMENTS MICHEL sur le terrain et les constructions appartenant à la S.C.I. ainsi que sur le terrain de 9.403 m² acquis le 23 Septembre 1996, pour une période allant du 1er Octobre 1996 au 31 Décembre 1996, puis pour une durée de 12 années, entières et consécutives, à compter du 1er Janvier 1997, moyennant un loyer annuel de 120.000 F hors T.V.A.

Elle autorise le preneur à édifier une usine de fabrication d'aliments du bétail.

Tous les aménagements, embellissements et améliorations quelconques qui ont été et seront faits par le PRENEUR dans les lieux loués ainsi que les constructions qui ont été, et seront entreprises, par le PRENEUR, resteront la propriété de ce dernier jusqu'à l'expiration du bail et de ses renouvellements.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

En vue de l'édification de cette usine, la S.A. ETABLISSEMENTS MICHEL a obtenu le financement suivant :

** 5.800.000 F par le C.E.P.M.E., pour une durée de 12 ans, au taux de 6,80 % l'an, susceptible de minoration ou majoration en fonction de la date de décaissement des fonds ; remboursable en 48 trimestrialités ;

** 1.100.000 F par la C.R.C.A.M., pour une durée de 12 ans, au taux de 6,80 % l'an fixe, remboursable en 48 trimestrialités de 33.708,27 F chacune ;

** 1.100.000 F par la BANQUE de BRETAGNE, pour une durée de 12 ans, au taux de 6,80 % l'an, remboursable en 48 trimestrialités de 33.708,28 F chacune.

La garantie sollicitée par les établissements bancaires est, notamment, le cautionnement hypothécaire par la S.C.I. des HAUTS ROCHERS portant sur le terrain et les constructions lui appartenant et sur le terrain de 9.403 m² sus-énoncé.

L'assemblée accepte que la S.C.I. se rende et se constitue caution hypothécaire de la S.A. ETABLISSEMENTS MICHEL, et qu'elle affecte et hypothèque les immeubles précités.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée confère tous pouvoirs à Mr Louis MICHEL à l'effet de signer tous actes et pièces relatifs au bail commercial et au cautionnement hypothécaire ainsi qu'un acte d'état descriptif de division qui permettra la prise des hypothèques.

Signature

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

CLOTURE

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès verbal qui a été signé, après lecture, par tous les associés.

Pour Copie Conforme
Hid.

Imms

Annexé à la minute d'un acte
noté par Maître M. BLANCHET
Notaire à FOUGÈRES (35300)
le 23 JAN. 1997

S.A. ETABLISSEMENTS MICHEL

SA au capital de 590.000 F
siège social : lieudit "Les Hauts Rochers"
35133 SAINT GERMAIN EN COGLES

R.C.S. RENNES B 719 200 420

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 JANVIER 1997

PROCES-VERBAL DE DELIBERATION

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX SEPT.
Le VINGT DEUX JANVIER.
Au Siège.

Les administrateurs se sont réunis en conseil, d'un commun accord, sur convocation du président.

Sont présents tous les administrateurs, le conseil peut valablement délibérer.

Monsieur Jean-Yves MICHEL préside la séance.

Lecture est donnée du procès-verbal de la précédente réunion, qui est adopté sans observation par le conseil.

Le président rappelle l'ordre du jour :

- Prêt par le C.E.P.M.E., la C.R.C.A.M. et la BANQUE de BRETAGNE, en vue de la construction de l'usine de fabrication d'aliments du bétail et régularisation d'un état descriptif de division permettant la prise d'hypothèque.

- Renouvellement du bail par la S.C.I. des HAUTS ROCHERS.

Le président expose aux administrateurs l'intérêt économique de construire une usine de fabrication d'aliments du bétail.

Cette construction serait réalisée au moyen de prêts à consentir par le C.E.P.M.E., la C.R.C.A.M. et la BANQUE de BRETAGNE, savoir :

** 5.800.000 F par le C.E.P.M.E., pour une durée de 12 ans, au taux de 6,80 % l'an, susceptible de minoration ou majoration en fonction de la date de décaissement des fonds ; remboursable en 48 trimestrialités ;

JY Michel

** 1.100.000 F par la C.R.C.A.M., pour une durée de 12 ans, au taux de 6,80 % l'an fixe, remboursable en 48 trimestrialités de 33.708,27 F chacune ;

** 1.100.000 F par la BANQUE de BRETAGNE, pour une durée de 12 ans, au taux de 6,80 % l'an, remboursable en 48 trimestrialités de 33.708,28 F chacune.

Parmi les garanties, figure une hypothèque conventionnelle tant sur les bâtiments édifiés et à édifier appartenant à la société que sur le terrain et les bâtiments appartenant à la SCI des HAUTS ROCHERS.

En vue de ces hypothèques, le bail commercial actuel doit faire l'objet d'un renouvellement pour être d'une durée supérieure à 12 ans.

Le président donne lecture du projet de l'acte de prêt et du bail commercial.

Ensuite, il demande au conseil de lui conférer les autorisations nécessaires afin de réaliser le prêt et le bail.

Après discussion, les résolutions suivantes sont mises aux voix :

PREMIERE RESOLUTION

Le conseil d'administration donne tous pouvoirs au président à l'effet d'EMPRUNTER :

** au C.E.P.M.E. une somme de 5.800.000 F, pour une durée de 12 ans, au taux de 6,80 % l'an, susceptible de minoration ou majoration en fonction de la date de décaissement des fonds ;

** à la C.R.C.A.M. une somme de 1.100.000 F, pour une durée de 12 ans, au taux de 6,80 % l'an ;

** à la BANQUE de BRETAGNE une somme de 1.100.000 F, pour une durée de 12 ans, au taux de 6,80 % l'an.

De CONSENTIR à ces trois établissements bancaires, une affectation hypothécaire sur les constructions existant déjà et celles à édifier, et de signer tous actes et pièces relatifs à ce prêt et l'affectation hypothécaire, ainsi qu'un état descriptif de division qui permettra la prise d'hypothèque.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.



DEUXIEME RESOLUTION

Le conseil d'administration donne tous pouvoirs au président à l'effet de SIGNER le bail commercial en renouvellement portant sur le terrain et les bâtiments appartenant au bailleur, ainsi que sur le terrain de 9.403 m² acquis récemment par la S.C.I. des Hauts Rochers, pour une période allant du 1er Octobre 1996 au 31 Décembre 1996, puis pour une durée de 12 années entières et consécutives à compter du 1er Janvier 1997, moyennant un loyer annuel de 120.000 F hors T.V.A.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CLOTURE

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par le président et un administrateur.

LE PRESIDENT

UN ADMINISTRATEUR

pour copie conforme
Mus.

[Signature]

Annexé à la minute d'un acte
recu par Maître M. BLANCHET
Notaire à FOUGÈRES (35200)
le 23 JAN. 1997

COMMUNE de Saint-Germain-en-Coglès
 Section...
 Feuille...
 Echelle: 1/2500

anc. Mod. 30 Cad.
 (Sept. 1970)

N° d'ordre du document d'arpentage	722.C
Tableau d'assemblage	à modifier ⁽¹⁾ sans chang ⁽¹⁾

D.A. Remembrement



CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 65-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés⁽¹⁾, a été établi
 A - d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau⁽¹⁾,
 B - en conformité d'un piquetage effectué sur le terrain⁽¹⁾,
 C - d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le...
 par M. ... géomètre à ...

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A. Bain, le 27/2/56

[Signature]

Document d'arpentage dressé
 par M. M. LERAY...
 SAUVAGE...
 à Bain-de-Bret...
 Date: 27.2.56...
 Signature: *[Signature]*

du plan minute établi
 le Bureau du Cadastre⁽¹⁾,
 par la personne agréée dans
 les bureaux du Cadastre⁽¹⁾,
 d'ordre au registre de cons-
 titution des droits:
 par le Service d'origine:

⁽¹⁾ Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.

Avenant au renouvellement
de Bail Commercial du 23 janvier 1997

Entre

La S.C.I. DES HAUTS ROCHERS

Et

La S.A.S ETABLISSEMENTS MICHEL

I. Après avoir rappelé

Les parties ont exposé ce qui suit :

1/ Contrat de bail initial

a) Conditions du contrat de bail initial

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 4 août 1971, enregistré à FOUGERES le 6 Août 1971, la SCI des HAUTS ROCHERS a donné à bail à loyer à la SA ETABLISSEMENTS MICHEL, un terrain situé Commune de SAINT GERMAIN EN COGLES, au lieudit « Les Hauts Rochers », cadastré section C, numéros 29 et 30, pour une superficie de 2ha 38a 45ca.

Ce bail a été consenti pour une durée de 9 années à compter rétroactivement du 1er janvier 1971 jusqu'au 1er janvier 1980.

Il a eu lieu moyennant, outre diverses charges et conditions, un loyer annuel de 5.000 F, stipulé payable en quatre termes égaux, après jouissance, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Le BAILLEUR a déclaré opter pour l'application de la taxe à la valeur ajoutée.

b) Avenants au contrat de bail initial

Plusieurs avenants au contrat de bail initial ont été conclus entre les parties, à savoir :

- Le 1er avril 1972 afin d'inclure dans le contrat de bail un bâtiment construit par le bailleur et d'augmenter le montant du loyer
- Le 3 avril 1974 afin de modifier la clause relative aux travaux et réparations réalisés par la Société ETABLISSEMENTS MICHEL
- Le 26 août 1976 afin de modifier le montant du loyer
- Le 31 décembre 1977 afin de modifier les clauses relatives à l'état des lieux
- Le 28 décembre 1979 afin de proroger la durée du bail de 10 années à compter du 31 décembre 1979
- Le 29 Juillet 1983 afin de modifier le loyer et de mettre à jour la désignation des biens loués

Le bail s'est poursuivi par tacite prolongation à compter du 1er janvier 1990 au 1er octobre 1996.

2/ Achat de Madame WAILLE du 6 Juillet 1993

La S.C.I des HAUTS ROCHERS a acquis de Mme WAILLE, suivant acte reçu par Me Hervé TRONCHOT, Notaire à SAINT BRICE EN COGLES (Ille et Vilaine), le 6 juillet 1993, la parcelle cadastrée section C n°31 d'une contenance originaires de 71 a 30 ca dont est issue, par suite d'un procès-verbal de cadastre, la parcelle n° 911 ci-après désignée, pour une contenance de 70 a 53ca.

3/ Achat des Consorts DEBROIZE du 23 septembre 1996

La S.C.I des HAUTS ROCHERS a acquis des Consorts DEBROISE, suivant acte reçu par Maître Jean-Paul DEBROISE, Notaire à SAINT-MALO (Ille et Vilaine), le 23 septembre 1996, un terrain contigu au précédent, cadastré section C, numéros 32, 913 et 915 pour une superficie de 9 403 m².

La S.A ETABLISSEMENTS MICHEL a édifié une usine de fabrication d'aliments du bétail sur cette parcelle ainsi que sur une parcelle possédée antérieurement par la S.C.I des HAUTS ROCHERS.

4/ Renouvellement du contrat de bail du 4 août 1971.

Les parties se sont rapprochées pour renouveler le bail commercial initial afin de mettre un terme à la tacite prolongation et d'inclure les parcelles acquises par la S.C.I. HAUTS ROCHERS en 1993 et 1996, ainsi qu'il en est fait état ci-dessus.

A cet effet, les parties ont signé un renouvellement de bail commercial authentique, reçu par Maître Michel BLANCHET, notaire à FOUGERES, le 23 janvier 1997.

Les parties ont à cette occasion, conventionnellement convenu de la durée suivante :

« Le présent bail est consenti et accepté pour une période allant rétroactivement du 1^{er} Octobre 1996 au 31 Décembre 1996, puis pour une durée de douze années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 1997, pour se terminer à pareille époque de l'année 2009 ».

Le contrat se poursuit actuellement par tacite prolongation depuis le 31 décembre 2009 en contrepartie d'un loyer annuel de CINQUANTE SEPT MILLE EUROS (57.000,00€) HT.

Avec l'autorisation du bailleur, La Société ETABLISSEMENTS MICHEL a depuis édifié des constructions sur les parcelles prises à bail.

La S.C.I. HAUTS ROCHERS est propriétaire de parcelles contiguës à celles prises à bail par la société ETABLISSEMENTS MICHEL.

Lesdites parcelles sont cadastrées de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
C	934	Le Champ Volerie	00ha72a29ca
C	937	Petit Champ Eon	00ha04a02ca
ZM	36	Le Bois Gautier	01ha20a06ca
ZM	37	Le Champ Eon	00ha00a86ca

Les parties souhaitent contradictoirement intégrer au bail commercial initial, les parcelles détenues par la S.C.I. HAUTS ROCHERS et mettre à jour la désignation des biens loués en intégrant les constructions édifiées depuis le renouvellement. Par conséquent, les parties conviennent de modifier le contrat de bail initial et de conclure le présent avenant.

Tel est l'objet des présentes.

II. Il est procédé aux modifications suivantes

Les parties conviennent contradictoirement de procéder aux modifications suivantes :

1. Au paragraphe « DESIGNATION »

La désignation actuelle des biens loués est la suivante :

«

Commune de SAINT GERMAIN EN COGLES (Ille et Vilaine)

Lieudit « Les Hauts Rochers »

Un terrain sis audit lieu, avec parmi les constructions et aménagements existants, ceux appartenant au BAILLEUR.

Le tout figurant au cadastre comme suit :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
C	29	Le Champ Eon	01ha20a10ca
C	30	Le Champ Eon	01ha18a35ca
C	32	Le Champ Volerie	00ha72a60ca
C	911	Le Champ Eon	00ha70a53ca
C	913	Petit Champ Eon	00ha04a29ca
C	915	Grand Champ Eon	00ha17a14ca
Contenance totale : QUATRE HECTARES TROIS ARES UN CENTIARE			04ha03a01ca

Les parties conviennent d'ajouter des parcelles aux biens initialement loués et de modifier la désignation comme suit :

Commune de SAINT GERMAIN EN COGLES (Ille et Vilaine)

Lieudit « Les Hauts Rochers »

Un terrain sis audit lieu, avec parmi les constructions et aménagements existants, ceux appartenant au BAILLEUR.

Le tout figurant au cadastre comme suit :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
C	29	Le Champ Eon	01ha20a10ca
C	30	Le Champ Eon	01ha18a35ca
C	32	Le Champ Volerie	00ha72a60ca
C	911	Le Champ Eon	00ha70a53ca
C	913	Petit Champ Eon	00ha04a29ca
C	915	Grand Champ Eon	00ha17a14ca
C	934	Le Champ Volerie	00ha72a29ca
C	937	Petit Champ Eon	00ha04a02ca
ZM	36	Le Bois Gautier	01ha20a06ca
ZM 37	Le Champ Eon	Le Champ Eon	00ha00a86ca
Surface totale			06ha00a24ca

Ainsi que lesdits lieux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les occuper depuis 2014, dispensant le Bailleur d'une plus ample désignation.

Toute erreur dans la désignation et toute différence entre les surfaces mentionnées ci-dessus résultant d'un plan annexé et les dimensions réelles des lieux ne saurait justifier une réduction de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent. Les parties conviennent que les locaux objets du présent bail, même de nature différente, forment un tout indivisible.

Le Preneur déclare accepter les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation ou amélioration, ni lors de son entrée en jouissance, ni pendant le cours du bail.

2. ABSENCE DE NOVATION

Le présent acte est un simple avenant au contrat de renouvellement de bail signé entre les parties le 23 janvier 1997. A l'exception des dispositions qui précèdent, ledit avenant ne peut en aucun cas opérer novation des obligations préexistantes des soussignés, telles qu'elles résultent dudit contrat de bail.

3. ELECTION DE DOMICILE

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

- Le Bailleur : à l'adresse indiquée en tête des présentes
- Le Preneur : à l'adresse indiquée en tête des présentes

Fait à Saint-Jermain en Cogles

Le 17 Avril avril 2024

En deux (2) exemplaires originaux.

BAILLEUR	LOCATAIRE
	
S.C.I DES HAUTS ROCHERS	ETABLISSEMENTS MICHEL

1024750 /BB /SC

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE :

Maître Bastien BLANCHET Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « Bastien BLANCHET, Notaire associé », titulaire d'un Office Notarial à FOUGERES (Ille-et-Vilaine), 2 Boulevard Jacques Faucheux, certifie et atteste qu'aux termes d'un acte reçu le 23 JANVIER 1997,

il a été notamment constaté que :

La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES HAUTS ROCHERS, Société civile immobilière au capital de 6097,96 €, dont le siège est à SAINT GERMAIN EN COGLES (35133), Les Hauts Rochers, identifiée au SIREN sous le numéro 777760752 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES.

Est propriétaire du bien immobilier suivant :

Commune de SAINT GERMAIN EN COGLES (35133)
Les Hauts Rochers.

Dans un ensemble immobilier figurant au cadastre sous les indications suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	29	Le Champ Eon	01ha20a10ca
C	30	Le Champ Eon	01ha18a35ca
C	934	Le Champ Volerie	72a29ca
C	911	Le Champ Eon	70a53ca
C	937	Petit Champ Eon	04a02ca
C	915	Le Grand Champ Eon	17a14ca

Contenance totale : 04ha02a43ca

Les biens et droits immobiliers ci-après :

Lot UN (1) appartenant à la SCI DES HAUTS ROCHERS

Les constructions et aménagements existant actuellement sur les parcelles cadastrées section C, numéros 29 et 30 appartenant à la SCI DES HAUTS ROCHERS, savoir : bureaux (sur le n°29) et partie bétonnée de la première usine (sur le n°30).

Lot DEUX (2) appartenant à la SCI DES HAUTS ROCHERS

Tout le sol de l'ensemble des parcelles reprises dans le tableau cadastral ci-dessus.

Lot TROIS (3) appartenant à la SA Ets MICHEL

Les constructions et aménagements déjà édifiés par la SA Ets MICHEL, ainsi que celles et ceux actuellement en cours d'édification par cette société sur les parcelles cadastrées section C, n°s29, 30,934, 911 et consistant en :

La première usine (sauf sa partie bétonnée aménagée par la SCI) avec ses dépendances et installations, sur les parcelles n°s29 et 30 ;

Le garage au Nord, situé sur les mêmes parcelles ;

Un bâtiment de stockage à plat sur les parcelles n°s 30 et 911

La nouvelle usine avec ses dépendances et installations sur les parcelles n°s30, 934 et 911.

II - TABLEAU RECAPITULATIF

Numéro du lot	Nature	Quote-part dans la propriété du sol	Propriété
1	Les constructions et aménagements appartenant à la SCI DES HAUTS ROCHERS	NEANT	SCI DES HAUTS ROCHERS
2	Tout le sol	TOTALITE	SCI DES HAUTS ROCHERS
3	Les constructions et aménagements appartenant à la SA Ets MICHEL	NEANT	SA Ets MICHEL

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître BLANCHET, notaire à FOUGERES, le 23 Janvier 1997, publié au service de la publicité foncière de FOUGERES, le 31 janvier 1997, volume 1997P numéro 274.

Ledit état descriptif de division modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Bastien BLANCHET, notaire à FOUGERES, les 18 et 21 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de RENNES 4, le 6 novembre 2017, volume 2017P numéro 2519.

En vertu des actes suivants :

Parcelles cadastrées section C, n°s 29 & 30

Acquisition suivant acte reçu par Me LEPELTIER, notaire à SAINT ETIENNE EN COGLES, le 23 décembre 1970 publié au service de la publicité foncière de RENNES 4°, le 15 janvier 1971, volume 1321, numéro 36.

Parcelle cadastrée section C, n° 911

Acquisition suivant acte reçu par Me TRONCHOT, notaire à SAINT BRICE EN COGLES, le 6 juillet 1993 publié au service de la publicité foncière de RENNES 4°, le 21 juillet 1993, volume 1993P, numéro 1554.

Parcelles cadastrées section C, n°s 915, 937 (ex. 913) & 934 (ex. 32)

Acquisition suivant acte reçu par Me DEBROISE, notaire à SAINT MALO, le 23 septembre 1996 publié au service de la publicité foncière de RENNES 4°, le 30 septembre 1996, volume 1996P, numéro 2148.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A FOUGERES (ILLE-ET-VILAINE)
LE 19 OCTOBRE 2023.

Maître Bastien BLANCHET



ATTESTATION

Maître Bastien BLANCHET Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « Bastien BLANCHET, Notaire associé », titulaire d'un Office Notarial à FOUGERES (Ille-et-Vilaine), 2 Boulevard Jacques Faucheux, atteste qu'au termes d'un état hypothécaire hors formalités référencé ANF_2024_01636656 dont la demande a été déposée le 16 avril 2024, et dont une copie est ci-annexée, il résulte que :

La Société dénommée **ETABLISSEMENTS MICHEL**, Société par actions simplifiée au capital de 1.052.000,00 €, dont le siège est à SAINT-GERMAIN-ENCOGLES (35133), "Les Hauts Rochers", identifiée au SIREN sous le numéro 719200420 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES.

Est propriétaire des parcelles ci-après désignées :

IDENTIFICATION DES BIENS

DESIGNATION

Sur la commune de SAINT-GERMAIN-ENCOGLES :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	96	LES HAUTS ROCHERS	00 ha 00 a 52 ca
ZM	98	LES HAUTS ROCHERS	02 ha 20 a 89 ca
ZM	106	LE CHAMP EON	01 ha 80 a 59 ca
C	938	LE CHAMP VOLERIE	00 ha 10 a 54 ca

Total surface : 04 ha 12 a 54 ca

EN FOI DE QUOI j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à FOUGERES le 16 AVR. 2024

