

Bail
Parcelle AD 11

Bail

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Louis BOISSET usufruitier, demeurant 5 rue de Beauregard à ANDUZE (30 140),
En présence de Madame Claudine BOISSET née BILOGHI, épouse de Monsieur Louis BOISSET
et intervenant à l'acte en vertu d'une donation entre vifs suivant acte reçu par Maître Roland
SALINDRE, notaire à Lédignan, le 8 juin 2002,

Monsieur Bruno BOISSET, nu-propiétaire indivis et intervenant à l'acte en vertu d'une
procuration générale en date du 30 août 2010, établie chez Maître Roland SALINDRE, notaire à
Lédignan (Gard), représentant les intérêts de son père M. Louis BOISSET.

Ci-après dénommés ensemble et collectivement « **LE BAILLEUR** »

d'une part

Et GSM, Société par Actions Simplifiée au capital de 18 675 840 Euros, dont le siège social est
situé à GUERVILLE (78930) - Les Technodes, immatriculée au registre du commerce et des
sociétés de VERSAILLES sous le numéro 572 165 652,
représentée aux présentes par Monsieur Patrice GAZZARIN, Directeur Régional, dûment habilité
aux fins des présentes,

Correspondance : GSM secteur Languedoc
Parc Saint-Jean, Bât.1
ZAC du Mas de Grille
34 433 Saint-Jean de Védas

Ci-après dénommé « **LE PRENEUR** » d'autre part

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIV

Monsieur Louis BOISSET loue à la Société GSM, un terrain situé Commune de Bagard,
cadastré lieu-dit « Le Devois » Section AB n°11 pour 73 a 00 ca en nature de carrière, pour
lui permettre d'y exercer ses activités et notamment y exploiter une installation de
traitement de granulats ainsi que deux terrains boisés cadastrés lieu-dit « Montagne de
Peyremale » Section AB n°13 pour 11 a 65 ca et n°62 pour 68 a 71 ca, sis en dehors des
emprises autorisées.

CECI AYANT ETE EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Par les présentes, le BAILLEUR, donne à bail, à la société GSM, ce qui est accepté par son
représentant, les biens ci-après désignés, appartenant au bailleur :

DESIGNATION

TERRITOIRE DE BAGARD (30 140)

Un terrain sis à Bagard, d'une superficie de 7 300 m² sis en nature de carrière dans l'emprise de
l'autorisation et se situant sur une parcelle cadastrée Section AB numéro 11, lieu-dit « Le
Devois » ainsi que deux parcelles cadastrées lieu-dit « Montagne de Peyremale », Section AB n°
13 d'une superficie de 1 165 m² et n° 62 d'une superficie de 6 871 m².

MB B.B. CB

Le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, la propriété n'est grevée d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et des documents d'urbanisme.

Le preneur pourra consentir et constituer les servitudes indispensables à la réalisation des constructions, telles la mitoyenneté ou la contiguïté.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, les servitudes, autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues ou celles à la constitution desquelles le bailleur aura consenties, s'éteindront de plein droit.

DUREE

Le présent bail est conclu du 1^{er} juillet 2012 pour se terminer le 31 décembre 2032, et ce, en fonction des arrêtés préfectoraux complémentaires qui seront éventuellement obtenus par le preneur dans le cadre de son activité de carrière. En cas d'obtention d'arrêtés préfectoraux complémentaires au-delà de 2032, les parties conviennent d'ors et déjà que le bail se poursuivra en fonction des arrêtés préfectoraux successifs et tant que le preneur exercera son activité de carrière et/ou traitera des matériaux dans ses installations de traitement que ce soit des matériaux sis dans l'emprise actuelle autorisée, des matériaux résultant d'extensions éventuelles ou des matériaux provenant d'autres sites d'exploitation.

Le présent bail prendra fin lorsque le preneur aura obtenu le procès de récolement de fin de travaux et n'utilisera plus les terrains pour la confection de matériaux (traitement des matériaux dans les installations de traitement, utilisation des terrains pour les stockages, voies de circulation, ou toute autre activité annexe à la carrière nécessaire à son fonctionnement)

DESTINATION DES LIEUX

En ce qui concerne la parcelle cadastrée commune de BAGARD Section AB n°11 parmi les terrains présentement loués, la parcelle AB n°11, qui supporte une partie de l'installation de traitement, des stocks de matériaux, ... sert au preneur à l'exploitation de son installation de traitement de granulats.

Le preneur aura, en se conformant à la procédure et aux conditions imposées par les dispositions en vigueur, la faculté d'adjoindre, aux activités ci-dessus prévues des activités connexes ou complémentaires et de demander au bailleur l'autorisation d'exercer sur les terrains loués une ou plusieurs activités non prévues.

CHARGES ET CONDITIONS

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

1° - Etat des lieux

Le preneur prendra les terrains dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucun aménagement ou travaux complémentaire du bailleur, étant entendu que le preneur est déjà locataire des terrains, depuis le 13 novembre 1991, date de conclusion du contrat entre Mademoiselle Gabrielle DELEUZE et la société CROZEL Frères aux droits desquelles sont venus le BAILLEUR pour ce qui concerne Mademoiselle DELEUZE et GSM pour ce qui concerne la société CROZEL Frères.

Un état des lieux sera dressé, dans les huit jours de l'entrée en jouissance, aux frais du preneur si bon semble aux parties.

LB B.B. C.B. fh

A défaut d'établissement d'état des lieux, le preneur sera réputé avoir reçu lesdits lieux en parfait état, sans que postérieurement il puisse être établi la preuve du contraire, étant entendu que l'état des lieux actuel est constitué par un terrain résultant de l'activité d'extraction de carrière et qui supporte une partie des installations de traitement avec ses annexes.

2° - Entretien – Réparations

Il entretiendra les terrains loués, y compris les voies d'accès, en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant toute la durée du bail, et les rendra à sa sortie conformément aux dispositions prescrites par l'arrêté préfectoral d'autorisation.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, l'entretien des abords de la propriété louée, le tout de manière que la propriété conserve un bon aspect d'entretien. Il ne pourra effectuer aucun changement dans les aménagements extérieurs actuels sans le consentement préalable, exprès et par écrit du bailleur. En tout état de cause, la parcelle cadastrée commune de Bagard, Section AB n°11 sera réaménagée conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 18 octobre 1994 et ses arrêtés modificatifs dont notamment l'arrêté complémentaire n°2009 du 24 mars 2000 et en tout de cause selon les dispositions éventuellement complémentaires prises par le préfet qui s'imposeront aux parties.

3° - Transformations

Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessaires à l'exercice de ses activités.

4° - Travaux

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, surélévations et travaux quelconques, ... sur les terrains loués et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

5° - Sort des constructions

Les constructions édifiées, ainsi que les travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété ou celle de ses ayants-cause pendant toute la durée du bail, le bailleur s'interdisant d'en réclamer la propriété.

Le preneur devra, en fin de jouissance, démonter ses installations et agencements afin de remettre le terrain conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur au moment de la demande de fin de travaux, étant entendu que le Préfet peut prescrire des obligations complémentaires d'aménagement qui s'imposeront aux parties.

Le terrain réaménagé sera libre de toute construction fixe et/ou mobile, en ce compris la dalle de génie civil supportant l'installation de traitement elle-même, et exempt de toute pollution, sur les terrains qui ont été exploités, démolis et éventuellement remblayés par le preneur et ce, conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur ou ses arrêtés modificatifs.

LB B.B. C.B. h

6° - Jouissance des lieux

Le preneur devra se conformer strictement aux prescriptions de tous les règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc ..., et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité, etc, ...

7° - Affichage

En ce qui concerne plus particulièrement l'activité de commercialisation des granulats, le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

Il pourra faire apposer sur le terrain et les constructions édifiées sur celui-ci toute enseigne ou panneau portant son nom, son sigle et sa raison sociale ainsi que la nature de l'activité, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

8° - Impôts et charges divers

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle.

Le preneur remboursera au bailleur ou acquittera directement :

- la part afférente aux terrains loués dans la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout et généralement dans toutes les contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires
- la moitié des impôts fonciers afférents aux terrains loués.
- les factures correspondantes à sa consommation d'eau, d'électricité et éventuellement de gaz, suivant les indications des compteurs éventuellement installés sur les terrains loués, ainsi que la location des dits compteurs.

9° - Assurances

Il fera assurer par une ou plusieurs compagnies d'assurances et maintiendra assurés pendant toute la durée du bail contre les risques d'incendie, risques locatifs, recours des voisins et tous autres risques habituellement couverts par les assurances, les bâtiments édifiés ou qui viendraient à être édifier.

10° - Cession de bail – Sous-location

Le preneur sera libre de céder son droit de bail à tout acquéreur. Dans ce cadre, l'acquéreur devra reprendre l'intégralité des engagements que le preneur a contracté vis-à-vis du bailleur.

Le preneur sera libre de sous-louer tout ou partie des locaux, sans avoir à recueillir l'autorisation du bailleur et sans être tenu de le faire participer à l'acte.

Il est entendu que seul le preneur reste débiteur des sommes dues en vertu du présent bail vis a vis du bailleur

LB B.B. CB f

11° - Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant légal ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer sur les terrains loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos selon les prescriptions édictées dans le cadre des arrêtés préfectoraux. Dans ce cadre, les intervenants pour le compte du bailleur devront prendre l'attache du chef de carrière du site et prendre connaissance des consignes et règlement régissant les carrières ; ils ne pourront intervenir qu'après accord du responsable technique du site ou du chef de carrière.

Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, deux heures par jour ouvrables, de 14 heures à 16 heures.

12° - Cas fortuit

Si, par cas fortuit, force majeure, ou toute autre cause, le terrain devait être déclaré impropre à sa destination, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité au bailleur.

13° - Tolérance

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et écrit du bailleur.

DROIT PREFERENTIEL

Dans le cas où le terrain présentement loué viendrait à être cédé par le bailleur à une personne autre que le preneur, pour quelque cause que ce soit et de quelque manière que ce soit, le bailleur s'engage à offrir la vente, en priorité, des terrains présentement loués à la société GSM, à un prix qui sera fixé à dire d'experts. Ce droit préférentiel d'achat sera accordé à la société GSM, avec possibilité de division du terrain.

La société GSM aura un délai de trois mois à compter de la réception de la notification de la proposition de vente pour faire connaître sa décision. Passé ce délai sans réponse de sa part, la société GSM sera déchue de son droit de préférence.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

EXONERATIONS DE RESPONSABILITE

Le bailleur décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc,

Par dérogation à l'article 1722 du code civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie des terrains loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

LB B.B. CB h

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

LOYER

Le preneur s'oblige à payer le loyer au bailleur, en son domicile ou dans les bureaux de son mandataire, ou en tout autre endroit indiqué par ledit bailleur, en quatre termes trimestriels payables le 1^{er} janvier, le 1^{er} avril, le 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre de chaque année.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de [REDACTED] pour la période comprise entre le 1^{er} juillet 2012 et le 30 juin 2018. En cas de paiement du loyer de l'année en cours selon les termes du bail, le preneur s'engage à régler le complément de prix correspondant à ce loyer dès la signature de celui-ci. Les loyers suivants seront ensuite réglés le 1^{er} janvier, le 1^{er} avril, le 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre de chaque année, en quatre trimestrialités égales [REDACTED].

Pour la période correspondant à la location à partir du 1^{er} juillet 2018 et ce, pour la durée de l'arrêté préfectoral en vigueur lors de l'établissement des chèques, des éventuels arrêtés préfectoraux modificatifs ou complémentaires, les parties conviennent de réviser la location à [REDACTED] par an et ce, jusqu'au 1^{er} juillet 2030. A partir de cette date, le bailleur a demandé au preneur que le prix de cette location puisse être éventuellement révisé selon un montant qui reste à déterminer entre les parties.

Les loyers, pour la période comprises entre le 1^{er} juillet 2018 et le 1^{er} juillet 2030, seront réglés de la même manière par trimestrialité, la première trimestrialité de cette location [REDACTED], soit [REDACTED] sera réglé au plus tard le 1^{er} juillet 2018.

Au-delà de la période du 1^{er} juillet 2030 et ce, en fonction des arrêtés préfectoraux éventuels complémentaires qui seront obtenus, les parties conviennent de conserver les mêmes modalités de versement à savoir un paiement annuel réparti sur quatre trimestrialités.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé suivant la variation de l'Indice National du Coût de la Construction, publié trimestriellement par l'INSEE.

Le loyer sera révisé chaque année le 1^{er} janvier et pour la première fois le 1^{er} janvier 2013. La révision s'effectuera par application de l'indice INSEE du coût de la construction paru en juin 2011 et s'établissant à 1593, choisi comme indice de base.

Si pendant la durée du bail, la publication de l'indice choisi devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existants.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A 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, contenant mention de la présente clause, et mentionnant ce délai, resté sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur 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 du bailleur d'exercer toute action qu'il pourra juger utile, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus indiqué.

LB B.B. CB /

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites à l'article 877 du code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour le paiement des loyers, et la signification de tous actes extrajudiciaires et de poursuites, les parties font élection de domicile savoir :

- ♦ Le preneur : à l'adresse correspondance indiquée en tête des présentes.
- ♦ Le bailleur : à l'adresse indiquée en tête des présentes.

ENREGISTREMENT

Les frais d'enregistrement éventuels seront à la charge du preneur.

Fait en quatre exemplaires originaux

A Anduze

Le 17 décembre 2012

Le Bailleur

Monsieur Louis BOISSET,

En présence de :

Madame Claudine BILOGHI, épouse de Monsieur Louis BOISSET

Monsieur Bruno BOISSET

Le Preneur

Monsieur Patrice GAZZARIN
Directeur de région

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES D'ALES

Le 28/01/2013 Bordereau n°2013/101 Case n°5

Ext 218

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent administrative des finances publiques

Claudine ODETTO
Agente Administratif Principale
des Finances Publiques

