

Bail commercial
Parcelle AD 69

BAIL COMMERCIAL
(Décret 53-960 du 30 septembre 1953)

Entre :

Monsieur Alain MICHEL, Gérant de Société, domicilié 220 Chemin de Peyrigoux, 30140 BAGARD,

Ci-après dénommé le Bailleur,

d'une part,

Et

La société GSM, Société par Actions Simplifiée, au capital de 18.675.840 €, dont le siège social est situé aux Technodes, 78931 GUERVILLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES, sous le numéro B 572.165.652, représentée par son Directeur Régional, Patrice GAZZARIN, domicilié au siège de la société, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée GSM

d'autre part,

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

Le présent bail annule et remplace le bail établi précédemment, le 2 mai 1995, entre Monsieur Alain MICHEL et Redland Granulats Sud aux droits de laquelle se trouve désormais GSM.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et celles des textes ultérieurs par lesquels il a été modifié et complété, le Bailleur donne, par les présentes, à bail à loyer, à titre commercial, à GSM, qui accepte, les terrains et locaux ci-après désignés, situé à BAGARD (30140), au lieu dit « Mont Mijot », parcelle cadastrée section AD, n° 69.

Alain

DESIGNATION DES LIEUX :

Le bail, objet des présentes, porte sur :

1. Une partie de la parcelle cadastrée section AD, n° 69 au lieu dit « Mont Mijot » telle que tracée sur le plan ci-joint. Ce terrain est constitué par une plateforme en sol stabilisé d'une superficie d'environ 8.000 m².
2. Un local à usage d'entrepôt d'une superficie d'environ 230 m² dont un bureau de 10 m² carrelé équipé d'un coin toilette carrelé et faïencé. Le sol de ce local est cimenté.
3. Un local à usage de garage ouvert.
4. Une cuve à gasoil équipée d'un volucompteur.
5. L'alimentation en eau se fait à partir d'un forage réalisé aux frais de GSM, avec l'autorisation expresse du Bailleur, sur terrains non inclus dans le présent bail, mais propriété du Bailleur. L'entretien de cet équipement (débitmètre, moteurs électriques, pompes) reste à la charge de GSM. Le Bailleur autorise GSM à réaliser les tranchées pour permettre le raccordement du forage avec les installations de traitement, les locaux administratifs, les locaux sociaux ou tout autre construction que serait amené à édifier GSM ou une autre société du Groupe Italcementi. En contrepartie, GSM s'engage à fournir au Bailleur suffisamment d'eau prélevée dans le forage pour maintenir une cuve d'environ 30 m³ pleine en permanence.
6. Un état des lieux par huissier, contresigné par les parties, sera effectué au plus tard 1 mois après la signature du présent bail dont il en constituera une annexe.

ARTICLE 1 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} septembre 2005 pour se terminer le 31 août 2014.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'Article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, GSM a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus à l'article 5 modifié dudit décret.

ARTICLE 2 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par GSM à l'exploitation de son activité d'exploitation de carrière ou à toute autre activité industrielle ou commerciale qui pourrait être exercée par GSM ou par une autre société du Groupe Italcementi.

pm A. U

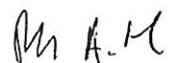
ARTICLE 3 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi et de l'usage, que GSM s'engage à exécuter et à accomplir sans exception ni réserve, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes indemnités et dommages et intérêts, savoir :

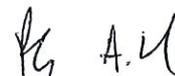
1. La plateforme est actuellement occupée par des matériels appartenant à la SARL SEEM. GSM s'engage à régler à cette entreprise le coût du déménagement de ces matériels hors des terrains objet du présent bail pour un coût forfaitaire de [REDACTED]. Ce coût sera réglé sur présentation d'une facture qui sera adressée par le Bailleur à GSM dans le mois qui suivra le déménagement effectif des matériels.
2. GSM prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, aucune remise en état, ni réparation, ni aucun recours contre le Bailleur pour vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, GSM se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer, à ses frais toutes les réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux, même celles nécessités par la vétusté ou l'usure.
3. GSM devra garnir et tenir constamment garnis les locaux faisant l'objet des présentes de matériels, marchandises, objets et effets mobiliers, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.
4. Pendant tout le cours du bail, GSM est tenu d'entretenir constamment les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien ; il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par la suite de dégradations résultant de son fait, ou de celui de sa clientèle ou de son personnel. A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état.
5. GSM peut être autorisé à effectuer à ses frais, mais seulement sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, tous travaux de transformation et d'aménagement pour adapter les lieux loués à l'usage qu'il est appelé à en faire, sans cependant faire aucune modification aux gros murs, planchers, escaliers, toitures ou fenêtres. Les projets complets et détaillés des travaux de mise en état de transformation et d'aménagement envisagés par GSM seront remis gratuitement au Bailleur, accompagnés des descriptifs et plans appropriés. En fin de bail, tous travaux de transformation, d'aménagement et d'embellissement effectués dans les lieux loués, resteront acquis au Bailleur sans indemnité, à moins qu'il ne préfère exiger le rétablissement des lieux en l'état d'origine, dans ce cas, les travaux de remise en état d'origine devront être terminés par GSM au plus tard le jour de la fin de son bail, de manière que les locaux puissent aussitôt être remis en location par le Bailleur. Dans le cas où lesdits travaux ne seraient pas terminés, GSM devra cesser dans les lieux toute activité autre que nécessité par l'exécution desdits travaux et devra prolonger tous ces contrats d'assurances et d'entretien jusqu'à la fin effective des travaux. GSM s'engage à continuer à s'acquitter des loyers pendant cette période qui ne pourra pas excéder 4 mois.

M. A. U.

6. GSM fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations découlant des dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant son installation dans les lieux loués, sans que le Bailleur puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. GSM fera encore son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge, toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts, de la part des autres locataire ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice des cette activité.
7. GSM devra couvrir par des contrats souscrits auprès des Compagnies d'Assurances notoirement solvables, à partir de la date d'effet du bail et jusqu'à la libération effective des lieux loués, tous les risques attachés à la chose louée et à son utilisation par GSM, avec affectation au privilège du Bailleur, notamment les risques ci-après sans que cette énumération soit limitative : incendie, explosions, bris de glaces, dégâts des eaux, risques locatifs, responsabilité civile, recours des voisins et des tiers, dommages électriques. Toute augmentation des risques, s'il apparaît, devra être immédiatement assuré par GSM ainsi que tous travaux d'embellissement. Toutes les polices devront comporter une clause de renonciation à tout recours contre le Bailleur, notamment en cas de vol, cambriolage, tous actes délictueux ou criminels ainsi que pour tous les accidents matériels ou corporels dont le personnel, la clientèle ou les visiteurs pourraient être victimes dans les lieux loués pour quelque cause que ce soit. GSM devra acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du Bailleur. Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues au GSM par la ou les Compagnies d'Assurances formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et le rétablissement de celui-ci de toutes indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.
8. GSM devra continuer à contracter tous abonnements, tous contrats d'entretiens nécessaires à la conservation en bon état des immeubles et des installations. En fin de bail, GSM devra remettre au Bailleur, copie ou original de tous ses contrats et abonnements.
9. GSM devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.
10. GSM ne pourra faire aucune installation extérieure quelconque, sans le consentement express et par écrit du Bailleur, et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, GSM devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident. Les autorisations qui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit en raison des dites installations.



11. GSM devra laisser le Bailleur, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance ; il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés par le Bailleur. En cas de vente et en fin de bail, GSM devra laisser visiter les lieux loués autant de fois qu'il plaira au Bailleur.
12. Dans le cas ou pour une cause quelconque (vice de construction, reculement, alignement...) et pour toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, l'immeuble dont dépendent les lieux loués viendrait à être démoli ou détruit :
 - Si l'immeuble est détruit en totalité, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité à la charge du Bailleur.
 - Si l'immeuble est détruit partiellement, GSM pourra soit demander une diminution du prix, soit demander la résiliation du bail.Le présent bail sera également résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.
13. GSM acquittera tous impôts et taxes incombant aux lieux loués, ainsi que tous impôts et taxes liés à l'exploitation de son activité dans les locaux faisant l'objet des présentes.
14. GSM souffrira que le Bailleur fasse, pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, quelle qu'en soit l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, tous travaux quelconques dont le Bailleur prendrait l'initiative et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passage de canalisations, pose de poteaux ou piliers et également tous travaux d'améliorations ou constructions nouvelles que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même convenables de faire exécuter. GSM devra, également, supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce. Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels les installations extérieures autorisées pourront être déplacées à ses frais.
15. Tout changement d'état de GSM de même que toute modification des statuts de GSM, devront être signifiés au Bailleur dans le mois de l'événement.
16. Le Bailleur déclare qu'il ne garantit pas GSM du trouble qui pourrait être apporté par les tiers à sa jouissance, par voie de fait ou autrement. Dans ce cas, GSM renonce à exercer contre le Bailleur toute action basée sur l'Article 1725 du Code Civil. GSM devra faire son affaire personnelle de toute police d'assurance à ce sujet.

 A. U

17. GSM devra payer ses consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, d'une manière générale, il prendra à sa charge le coût de fonctionnement de toutes les installations qui pourraient figurer dans les lieux loués.
18. Toutes les tolérances relatives aux clauses du bail, quelles qu'en aient pu être la nature, la fréquence et la durée ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification des clauses du bail, ni comme génératrices d'un droit quelconque, le Bailleur pourra toujours y mettre fin.
19. En cas de vente des biens immobiliers, objet de la présente location, le Bailleur s'oblige expressément à remettre à l'acquéreur une copie du présent bail et y faisant référence.
20. Dans le cas où GSM viendrait à faire apport à une Société de fond de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite Société devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la Société, le tout sous peine de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur, et sous réserve de la notification prévue à l'Article 1690 du Code Civil.
21. GSM ne pourra utiliser les locaux que pour y exercer sa propre activité. GSM pourra sous-louer partiellement ou en totalité, les terrains et les locaux objet du présent bail, à toute société du Groupe Italcementi ou à toute société dont GSM serait l'actionnaire majoritaire.
22. GSM ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail en totalité ou en partie, si ce n'est à son successeur dans son commerce ou à toutes autres Sociétés du Groupe Italcementi, mais en totalité seulement, à charge, en ce cas de demeurer garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs, du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.
23. Dans toutes les cessions, le cessionnaire devra s'engager directement envers le Bailleur et un exemplaire original enregistré portant la signature manuscrite des parties de chaque cession devra être remise au Bailleur gratuitement dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit Bailleur et de la résiliation des présentes, si bon lui semble le tout indépendamment de la signification prescrite par l'Article 1690 du Code Civil. En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui des présentes ou de tous actes modificatifs ultérieurs, lequel loyer sera stipulé payable directement au Bailleur.
24. En cas d'interruption de sa présence dans les lieux loués, quelle qu'en soit la durée, quel qu'en soit le motif, GSM devra continuer à exécuter toutes les charges et conditions du bail. Au terme de son occupation, GSM devra remettre la clé des locaux dès son déménagement effectué, quelle qu'en soit la date fut-elle antérieure à la fin du bail.

M. A. C.

25. GSM s'engage à réaliser un enrobé ou tout autre revêtement sur la voie d'accès à la zone louée depuis le portail sur le chemin communal. GSM s'engage, également, à prendre toutes les mesures nécessaires pour supprimer les envols de poussières ou toutes autres pollutions des stocks de gravillons entreposés sur la plateforme restant occupée par l'Entreprise SEEM.

ARTICLE 4 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de [REDACTED] mille cinq cents euros, auquel s'ajoute la T.V.A. correspondante au taux de 19.60 %, soit un loyer Toutes Taxes Comprises de [REDACTED].

Le dit loyer est stipulé payable d'avance au plus tard le 31 janvier de l'année N pour le loyer dû au titre de l'année N, par GSM, sur présentation d'une facture établie par le Bailleur et parvenue à GSM, au plus tard, le 31 décembre de l'année N - 1.

Le paiement des loyers devra être effectué par virement ou par chèque bancaire, au profit du Bailleur.

En cas de non paiement à son échéance du loyer, des taxes ou des charges correspondantes, GSM sera redevable au Bailleur d'une indemnité égale à 2 % par mois de retard. Cette indemnité sera due de plein droit sans mise en demeure préalable et son versement ne vaudra pas octroi à GSM d'un délai de règlement.

Le présent loyer sera assujetti à la T.V.A. au taux légal en vigueur.

ARTICLE 5 – INDEXATION DU LOYER

Le loyer, tel que déterminé ci-dessus, sera augmenté à chaque échéance annuelle en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice de base est constitué par la moyenne de la valeur de l'indice pour les 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2004, à savoir 1.258,25.

L'indice d'actualisation pour le loyer dû au titre de l'année N sera la moyenne de la valeur de l'indice pour les 4 derniers trimestres connus à la date d'établissement de la facture.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé à défaut d'indice officiel de remplacement par un indice équivalent, ou à défaut par voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal d'Instance, rendue sur requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise demeurant à la charge exclusive de GSM.

La présente clause d'indexation constitue une disposition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

Bagard Alain

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953 et qui est de droit.

ARTICLE 6- DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge de GSM, cette dernière s'engage à verser au Bailleur, une somme [REDACTED] Hors Taxes (2 mois de loyer) dans les 2 mois qui suivent la signature des présentes.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature qu'elle soit que GSM pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle est remise au Bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ces conditions ou pour une cause quelconque imputable à GSM, ce versement de garantie reste acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 7- CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par à GSM d'exécuter une seule des clauses, charges, conditions du présent bail, de verser le dépôt de garantie ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le présent bail sera si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit, sans aucune formalité judiciaire un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer contenant déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant le délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si GSM refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal d'Instance du lieu de situation de l'Immeuble, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel. En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, ainsi qu'il a été dit, restera acquise au Bailleur à titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Dans tous les cas, le coût de commandement ou de la sommation et éventuellement les frais d'avocat, d'avoué, d'huissier, devront être remboursés dans le délai de huit jours imparti à GSM pour remplir ses engagements.

By Acl

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, GSM sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du mois au cours duquel prendra date cette résiliation.

En outre, le montant du dépôt de garantie acquis au Bailleur à titre de clause pénale, sans préjudice du droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre par toutes voies de droit, le paiement des sommes dues par GSM, l'exécution des conditions du présent bail (notamment en ce qui concerne la restitution des lieux) et le paiement de tous dommages intérêts et sans préjudice également de l'application des dispositions de l'Article 1760 du Code Civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

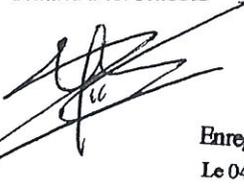
ARTICLE 8- FRAIS ET HONORAIRES – ELECTION DE DOMICILE

Tous les frais d'actes et honoraires, droits de timbre et d'enregistrement, le cas échéant, ainsi que tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence et qui concernent le présent bail, ses avenant et ses renouvellements, sans aucune exception ni réserve, seront à la charge et sous la responsabilité exclusive de GSM qui s'y oblige.

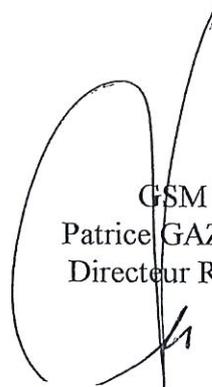
Pour l'exécution des présentes et de leur site, le Bailleur fait élection de domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes et GSM au siège de la Société.

Fait à BAGARD,
Le 4 novembre 2005
En triple exemplaire.

Le Bailleur
Alain MICHEL



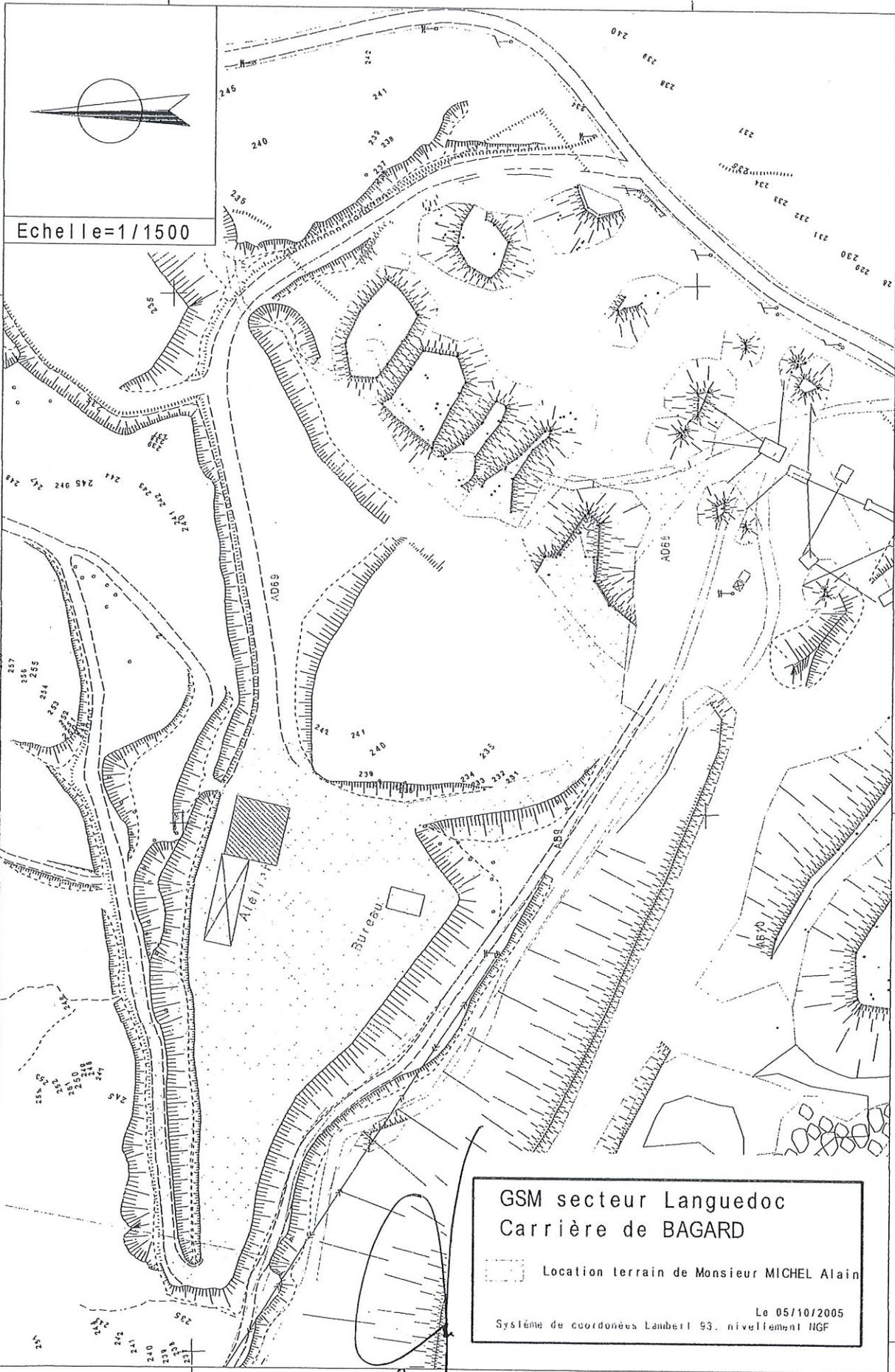
GSM
Patrice GAZZARIN
Directeur Régional



Enregistré à : RECETTE DES IMPOTS D'ALES
Le 04/11/2005 Bordereau n°2005/1 328 Case n°8
Enregistrement : Exonéré
Timbre : 99 €
Total liquidé : quatre-vingt-dix-neuf euros
Montant reçu : quatre-vingt-dix-neuf euros
L'Agent

Ext 3039





Echelle=1/1500

GSM secteur Languedoc
Carrière de BAGARD
Location terrain de Monsieur MICHEL Alain
Le 05/10/2005
Système de coordonnées Lambert 93, nivellement NGF

6331500

6331350

783000

783000

782850

782850

782700

782700

6331500

6331350