

ANNEXE 2 : MAITRISE FONCIERE

CONVENTION DE FORTAGE
SOUS CONDITION SUSPENSIVE

Entre :

La **Société LOU CASTEL**, Société Civile Immobilière au capital de 152,45 €, dont le siège social est fixé à Thézan Les Béziers, Pont de Cazouls, immatriculée au RCS de BEZIERS sous le numéro D 400 163 275,
Représentée par son gérant Monsieur Richard CASTILLE, dûment habilité suivant décision de l'assemblée générale ordinaire en date du 30 juin 2003,

Dénommée « LE PROPRIETAIRE » ou « LE CEDANT »

D'une part,

ET :

La **Société CASTILLE**, Société Anonyme au capital de 315 000 €, ayant son siège social à Thézan Les Béziers, Pont de Cazouls, immatriculée au RCS de BEZIERS sous le numéro B 311 997 134,
Représentée par son Président Directeur Général Monsieur Richard CASTILLE, dûment habilité suivant décision du Conseil d'administration en date du 30 juin 2003,

Dénommée « L'EXPLOITANT » ou « LE CESSIONNAIRE »

D'autre part,

PREALABLEMENT A L' OBJET DES PRESENTES, IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIIT :

Dans le cadre de son activité d'exploitation de carrières, le cessionnaire exploite actuellement diverses parcelles à Thézan Les Béziers et Murviel Les Béziers.
L'activité du cessionnaire nécessite la recherche permanente de gisements pour pérenniser ses lourds investissements en matériel.
Le propriétaire accepte de réserver des parcelles à une exploitation future du cessionnaire.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1

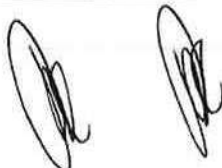
Par les présentes, la SCI **LOU CASTEL**, propriétaire de terres ou titulaires de baux emphytéotiques, concède à la **SA CASTILLE**, à ses ayants droit ou ayants cause, sous réserve de la réalisation de la condition suspensive, le droit d'exploiter lesdites terres dans le cadre de son activité d'exploitation sous toutes ses formes à ciel ouvert ou par galeries souterraines.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

Le droit d'exploitation concédé porte sur les parcelles suivantes :

Sur la commune de Thézan-les-Béziers (Rive gauche du Taurou)

Lieu-dit	Section	N° de Parcelle	Superficie en m2
----------	---------	----------------	------------------



Clos de la Marre	AP	88	1639
Clos de la Marre	AP	97	6550
Clos de la Marre	AO	44	4453
Clos de la Marre	AP	134	4836
Clos de la Marre	AP	141	1304
Clos de la Marre	AP	142	3180
Clos de la Marre	AP	143	1008
Clos de la Marre	AP	210	1181

Sous Total	24151
-------------------	--------------

Sur la commune de Thézan-les-Béziers (Rive droite du Taurou)

Lieu-dit	Section	N° de Parcelle	Superficie en m2
Clos de la Marre	AP	153	2308
Clos de la Marre	AP	154	2651
Clos de la Marre	AP	157	1159
Clos de la Marre	AP	158	1114
Clos de la Marre	AP	159	174
Clos de la Marre	AP	160	14992
Clos de la Marre	AP	161	1412
Clos de la Marre	AP	163	1975
Clos de la Marre	AP	164	4344
Clos de la Marre	AP	165	351
Clos de la Marre	AP	167	440
Clos de la Marre	AP	168	2474
Clos de la Marre	AP	169	7555
Clos de la Marre	AP	170	489
Clos de la Marre	AP	175	4504
Clos de la Marre	AP	177	2174
Clos de la Marre	AP	178	1361
Clos de la Marre	AP	179	2269
Clos de la Marre	AP	180	6637
Clos de la Marre	AP	181	10863
Clos de la Marre	AP	182	4594

Sous Total	73840
-------------------	--------------

TOTAL GENERAL	97991
----------------------	--------------

ARTICLE 3 : ORIGINE DE PROPRIETE

Le propriétaire déclare détenir lesdites terres soit en pleine propriété, soit en bénéficiant de baux emphytéotiques dans les proportions suivantes :

* SCI LOU CASTEL 100 %

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie à compter de la signature des présentes et pour une durée équivalente à la durée des arrêtés préfectoraux nécessaires à l'exploitation de la totalité des parcelles désignées en article 2.

Le propriétaire autorise d'ores et déjà l'exploitant à déposer toute demande administrative d'autorisation d'exploiter, et s'engage à signer et délivrer tous documents à cette fin.

ARTICLE 5 : CHARGES ET CONDITIONS

La cession du droit d'exploitation est faite aux conditions ordinaires et de droit et, plus particulièrement, sous celles suivantes que le cessionnaire s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°/ Il prendra les parcelles sus désignées dans leur état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le cédant pour erreur dans la désignation ou la contenance (même si la différence en plus ou en moins entre la contenance sus indiquée et celle réelle excédait un vingtième) pour mauvaise qualité, insuffisance et même manque total de substances à extraire.

2°/ Il aura le droit d'occuper, pour les besoins de son exploitation, l'ensemble sur lequel porte la cession, objet des présentes et d'y installer tous appareils et outillage nécessaires ainsi que d'y édifier, sous réserve de toutes autorisations administratives utiles, toutes constructions légères qui resteront sa propriété et qu'il pourra enlever en fin d'exploitation.

3°/ Il fera son affaire, à ses frais sous sa responsabilité, de toutes formalités, demandes et déclarations auprès des administrations compétentes et dont il sera ci-après question.

4°/ Il devra prendre toutes précautions pour prévenir tous éboulements et dommages aux terrains voisins et sera seul responsable des accidents aux personnes, et dégâts aux biens résultant de son exploitation.

5°/ Il exploitera suivant les règles de l'art et se conformera non seulement à toutes dispositions légales et réglementaires mais encore à toutes instructions de l'administration.

6°/ Il acquittera à leur échéance, à compter de la date des arrêtés définitifs objets des conditions suspensives, tous les impôts, taxes ou contributions auxquels pourra donner lieu l'exploitation de la carrière dont il est ci-dessus question.

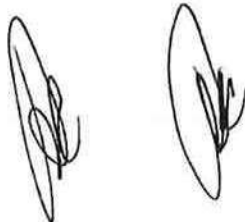
7°/ Il paiera tous les frais des présentes et de leur suite.

8°/ Il ne pourra céder le droit résultant à son profit de la présente convention, ni sous louer la carrière en tout ou partie, sans le consentement express et par écrit du propriétaire. Si ce consentement est accordé, il demeurera obligé avec les cessionnaires ou les sous locataires à toutes les charges et conditions résultant des présentes.

Toutefois l'Exploitant pourra céder ses droits, notamment par apport, transmission universelle de patrimoine, cession de titres ou d'actif ou sous louer tout ou partie la carrière, objet des présentes, sans le consentement du propriétaire en informant toutefois ce dernier, à toute société de son Groupe, à charge pour cette dernière de satisfaire aux charges et conditions des présentes.

9°/ Le cessionnaire rendra aux cédants et supportera seul et de ses deniers, par période quinquennale, conformément aux dispositions réglementaires, la remise en état des sols (suppression des bâtiments et fondations de toute nature, nettoyage des terrains, écrêtage, purge et rectification des fronts, régilage sur les plates-formes et les banquettes des déchets d'exploitation des produits de décapage et des terres de découverte.

ARTICLE 6 :



Le propriétaire se réserve un droit de contrôle sur la manière d'exploiter qui doit être homogène et suivie ainsi que sur la destination de produits bruts.

ARTICLE 7 : REDEVANCES

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant une redevance unitaire par tonne de produits bruts ou finis vendus (hormis les produits de négoce) à devoir aux cédants dans les proportions suivantes:

* **SCI LOU CASTEL** 100 %

Cette redevance est payable, mensuellement, à terme échu, au plus tard le 15 du mois suivant sur présentation du bordereau des ventes.

Cette redevance sera également due pour tout produit de curage servant à élaborer des produits bruts ou finis (commercialisables).

Monsieur Richard CASTILLE désigné mandataire par les propriétaires des terrains aux termes d'une convention de mandat en date du 1^{er} juillet 2003 ci annexée, est seul habilité à percevoir les redevances de fortage et à les ventiler entre les divers propriétaires des terrains objet du présent fortage.

Cette redevance Elle variera, en hausse, en fonction des variations de l'indice granulat défini ainsi qu'il suit dans la revue "Le Moniteur" : Indice "GRA" du coût de production des granulats pour la construction et la viabilité (base 100 – Janvier 1975).

Pour la détermination de la redevance due, le prix à la tonne de matériaux vendus sera révisé chaque année au 1^{er} janvier par l'application de la formule suivante :

$$P = P_0 * \frac{GRA}{GRA_0}$$

Etant précisé que:

P = Prix à la tonne révisé

P₀ = Prix à la tonne d'origine

GRA = Dernier indice connu du coût des granulats pour la construction et la viabilité publié dans le supplément « Matériaux et Métaux » (cours et indices du Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics) au premier janvier de l'exercice de révision

GRA₀ = Indice d'origine ci-dessus, connu au 1^{er} janvier 2003.

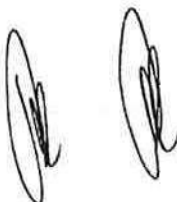
Dans le cas où le jeu des indices limiterait le taux de l'augmentation annuelle en dessous de 3,5 %, les parties conviennent que la révision annuelle du prix sera d'au moins 3,5 % par an.

Dans le cas où le jeu des indices amènerait le taux de l'augmentation annuelle au dessus de 6%, les parties conviennent que la révision annuelle du prix sera limitée à 6%.

ARTICLE 8 : CONDITION SUSPENSIVE

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le cessionnaire des autorisations administratives définitives nécessaires à l'exploitation du ou desdits terrains désignés en article 2.

ARTICLE 9 : RESILIATION



Les présentes conventions seront résiliées de plein droit si bon semble aux cédants :

1) A défaut de paiement d'un seul terme de la redevance, trente jours après commandement de payer demeuré infructueux.

2) Au cas d'inexécution de l'une quelconque des charges et conditions incombant au cessionnaire, un mois après une mise en demeure d'exécuter demeurée sans effet.

ARTICLE 10 : PACTE DE PREFERENCE

Le Propriétaire s'engage expressément à réserver à l'Exploitant, ou ses ayants droits, la préférence pour acquérir, dans le cas où il déciderait de vendre, soit tout ou partie dudit terrain objet des présentes, soit simplement le tréfonds de tout ou partie de ce terrain, soit des terrains contigus lui appartenant.

L'Exploitant ou ses ayants droits devront être informés par le Propriétaire de la ou des ventes projetées avec indication du prix, par lettre recommandée. Ils disposeront, pour prendre parti, d'un délai de trois mois à compter de l'avis qui lui sera donné.

Toutefois les stipulations de cet article ne s'appliqueront pas en cas de donations effectuées par les propriétaires au profit de leurs descendants, ceux-ci étant alors obligés par les présentes.

ARTICLE 11 : PRISE D'EFFET

La prise d'effet des présentes, convenue entre les parties est la date de signature des présentes.

ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties ont élu domicile pour les cédants en leurs domiciles respectifs et pour le cessionnaire à son siège social.

ARTICLE 13 : ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par le Code Général des Impôts pour les ventes de gré à gré de biens meubles préalablement à la publicité foncière. Elles pourront être ensuite déposées au rang des minutes de Maître SIATA, notaire à Berre l'Etang, et de Maître GONDARD, notaire à Cazouls Les Béziers, en vue de leur transcription au bureau des hypothèques compétent, aux seuls frais de l'Exploitant.

Fait à Béziers, le 2 juillet 2003,

En 4 exemplaires originaux,

SA CASTILLE



SCI LOU CASTEL



PJ : Convention de mandat

CONVENTION DE FORTAGE SOUS CONDITION SUSPENSIVE

Entre :

La **Société SANTA ESTELA**, Société Civile Immobilière au Capitale de 1000 € ayant son siège social à Valras Plage (34350), Boulevard Jean Dauga, immatriculée au RCS de BEZIERS sous le numéro 512 178 229,
Représentée par son Gérant Madame Joëlle ESTEBE,

Dénommée « **LE PROPRIETAIRE** » ou « **LE CEDANT** »

D'une part,

ET :

La **Société des Etablissements CASTILLE**, société anonyme au capital de 315 000 euros, ayant son siège social est à Thézan-lès-Béziers, Pont de Cazouls, immatriculée au RCS de BEZIERS sous le numéro 311 997 134,
Représentée par son Président Directeur Général Monsieur Daniel PETIGNY,

Dénommée « **L'EXPLOITANT** » ou « **LE CESSIONNAIRE** »

D'autre part,

PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES, IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIT :

Dans le cadre de son activité d'exploitation de carrières, **LE CESSIONNAIRE** exploite actuellement diverses parcelles à Thézan-les-Béziers et Murviel-les-Béziers.
L'activité du **CESSIONNAIRE** nécessite la recherche permanente de gisements pour pérenniser ses lourds investissements en matériel.
LE PROPRIETAIRE accepte de réserver des parcelles à une exploitation future du **CESSIONNAIRE**.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Par les présentes, **LE PROPRIETAIRE**, propriétaire de terres ou titulaires de baux emphytéotiques, concède à **L'EXPLOITANT**, à ses ayants droit ou ayants cause, sous réserve de la réalisation de la condition suspensive, le droit d'exploiter lesdites terres dans le cadre de son activité d'exploitation sous toutes ses formes à ciel ouvert.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

Le droit d'exploitation concédé porte sur les parcelles suivantes :

  1

Sur la commune de Murviel-Lès-Béziers (34) :

LIEUDIT	SECTION	N° DE PARCELLE	SUPERFICIE (m ²)
PLAN DE LEUZE	AE	331	9950
PLAN DE LEUZE	AE	333	17280
PLAN DE LEUZE	AH	1	9570
PLAN DE LEUZE	AH	2	2050
PLAN DE LEUZE	AH	3	1720
PLAN DE LEUZE	AH	4	1625
PLAN DE LEUZE	AH	5	1680
PLAN DE LEUZE	AH	8	18470
PLAN DE LEUZE	AH	9	11180
PLAN DE LEUZE	AH	17	5610
PLAN DE LEUZE	AH	19	1020
PLAN DE LEUZE	AH	20	9430
PLAN DE LEUZE	AH	21	1930
PLAN DE LEUZE	AH	22	3990
LES CONDAMINES	AH	181	2120
LES CONDAMINES	AH	183	9980
LES CONDAMINES	AH	184	4380
LES CONDAMINES	AH	189	9370
LES CONDAMINES	AH	190	8930
LES CONDAMINES	AH	191	6620
LES CONDAMINES	AH	192	6110
LES CONDAMINES	AH	193	6390
LES CONDAMINES	AH	194	1600
LES CONDAMINES	AH	195	4300
LES CONDAMINES	AH	196	4140
LES CONDAMINES	AH	197	1450
LES CONDAMINES	AH	198	5730
LES CONDAMINES	AH	199	1050
LES CONDAMINES	AH	200	1850
LES CONDAMINES	AH	201	900
LES CONDAMINES	AH	202	8420
LES CONDAMINES	AH	203	6680
PLAN DE LEUZE	AH	241	3220
PLAN DE LEUZE	AH	242	13340
PLAN DE LEUZE	AH	243	992
PLAN DE LEUZE	AH	244	1533
LES CONDAMINES	AH	369	18830

SOUS-TOTAL :	223 440 m²
---------------------	------------------------------

SE

2

Sur la commune de Thézan-Lès-Béziers (34) :

LA CROIX DES VIGNALS	AO	39	1629
LA CROIX DES VIGNALS	AO	50	4478
LA CROIX DES VIGNALS	AO	145	857
LA CROIX DES VIGNALS	AO	148	46153
LA CROIX DES VIGNALS	AO	149	7970
LA CROIX DES VIGNALS	AO	150	14989

SOUS-TOTAL:	76 076 m²
--------------------	-----------------------------

TOTAL GENERAL:	299 516 m²
-----------------------	------------------------------

ARTICLE 3 : ORIGINE DE PROPRIETE

LE PROPRIETAIRE déclare détenir lesdites terres soit en pleine propriété, soit en bénéficiant de baux emphytéotiques dans les proportions suivantes :

SCI SANTA ESTELA 100 %

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie à compter de la signature des présentes et pour une durée équivalente à la durée des arrêtés préfectoraux et de leurs renouvellements nécessaires à l'exploitation de la totalité des parcelles désignées en article 2.

LE PROPRIETAIRE autorise d'ores et déjà **L'EXPLOITANT** à déposer toute demande administrative d'autorisation d'exploiter, et s'engage à signer et délivrer tous documents à cette fin.

ARTICLE 5 : CHARGES ET CONDITIONS

La cession du droit d'exploitation est faite aux conditions ordinaires et de droit et, plus particulièrement, sous celles suivantes que **LE CESSIONNAIRE** s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°/ Il prendra les parcelles sus désignées dans leur état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le cédant pour erreur dans la désignation ou la contenance (même si la différence en plus ou en moins entre la contenance sus indiquée et celle réelle excédait un vingtième) pour mauvaise qualité, insuffisance et même manque total de substances à extraire.

2°/ Il aura le droit d'occuper, pour les besoins de son exploitation, l'ensemble sur lequel porte la cession, objet des présentes et d'y installer tous appareils et outillage nécessaires ainsi que d'y édifier, sous réserve de toutes autorisations administratives utiles, toutes constructions légères qui resteront sa propriété et qu'il pourra enlever en fin d'exploitation.

3°/ Il fera son affaire, à ses frais sous sa responsabilité, de toutes formalités, demandes et déclarations auprès des administrations compétentes et dont il sera ci-après question.



4°/ Il devra prendre toutes précautions pour prévenir tous éboulements et dommages aux terrains voisins et sera seul responsable des accidents aux personnes, et dégâts aux biens résultant de son exploitation.

5°/ Il exploitera suivant les règles de l'art et se conformera non seulement à toutes dispositions légales et réglementaires mais encore à toutes instructions de l'administration.

6°/ Il acquittera à leur échéance, à compter de la date des arrêtés définitifs objets des conditions suspensives, tous les impôts, taxes ou contributions auxquels pourra donner lieu l'exploitation de la carrière dont il est ci-dessus question.

7°/ Il paiera tous les frais des présentes et de leur suite.

8°/ Il ne pourra céder le droit résultant à son profit de la présente convention, ni sous louer la carrière en tout ou partie, sans le consentement express et par écrit du **PROPRIETAIRE**.

Si ce consentement est accordé, il demeurera obligé avec les **CESSIONNAIRES** ou les sous locataires à toutes les charges et conditions résultant des présentes.

Toutefois **L'EXPLOITANT** pourra céder ses droits, notamment par apport, transmission universelle de patrimoine, cession de titres ou d'actif ou sous louer tout ou partie la carrière, objet des présentes, sans le consentement du **PROPRIETAIRE** en informant toutefois ce dernier, à toute société de son Groupe, à charge pour cette dernière de satisfaire aux charges et conditions des présentes.

9°/ **LE CESSIONNAIRE** rendra aux **CEDANTS** et supportera seul et de ses deniers, par période quinquennale, conformément aux dispositions réglementaires, la remise en état des sols (suppression des bâtiments et fondations de toute nature, nettoyage des terrains, écrêtage, purge et rectification des fronts, régilage sur les plates-formes et les banquettes des déchets d'exploitation, des déchets inertes issus de chantiers, des produits de décapage et des terres de découverte).

ARTICLE 6 : CONTROLE

Le propriétaire se réserve un droit de contrôle sur la manière d'exploiter qui doit être homogène et suivie, ainsi que sur les quantités sorties de produits bruts.

ARTICLE 7 : REDEVANCES

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant une redevance unitaire par tonne de produits bruts ou finis vendus extraits des terrains concédés, ou issus de travaux de curage de la moitié du lit des cours d'eau riverains jusqu'au milieu de ces cours d'eau, à devoir au cédant dans les proportions suivantes :

SCEA SANTA ESTELA 100 %

De convention expresse, les agrégats achetés par **L'EXPLOITANT** à l'extérieur, c'est-à-dire provenant de gisements autres que celui concédé au titre des présentes, pour être revendus à ses clients en l'état ou transformés, sont exclus de toute redevance.

Par exception à l'alinéa précédent, sont soumis à la redevance :

  4

- les agrégats que **L'EXPLOITANT** achète pour pallier sa propre défaillance, sauf cas fortuit ou de force majeure, à fabriquer lui-même des produits à partir des matériaux extraits du gisement concédé,
- les produits inertes de recyclage issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics vendus par **L'EXPLOITANT** après transformation à partir de ses installations situées sur les terrains concédés au titre des présentes. »

Cette redevance est payable, mensuellement, à terme échu, au plus tard le 15 du mois suivant sur présentation du bordereau des ventes.

Cette redevance sera également due pour tout produit de curage servant à élaborer des produits bruts ou finis (commercialisables).

Monsieur Richard CASTILLE désigné mandataire par les **PROPRIETAIRES** des terrains aux termes d'une convention de mandat en date des présentes ci annexée, est seul habilité à percevoir les redevances de fortage et à les ventiler entre les divers **PROPRIETAIRES** des terrains objet du présent fortage.

Cette redevance est

Elle variera, en hausse, en fonction des variations de l'indice granulat défini ainsi qu'il suit dans la revue "Le Moniteur" : Indice "GRA" du coût de production des granulats pour la construction et la viabilité (base 100 – Janvier 1975 puis révisé en janvier 2006).

Pour la détermination de la redevance due, le prix à la tonne de matériaux vendus sera révisé chaque année au 1^{er} janvier par l'application de la formule suivante :

$$P_n = P_{n-1} * \frac{GRA}{GRAn-1}$$

Etant précisé que :

P_n = Prix à la tonne révisé au 1^{er} janvier de l'année n

P_{n-1} = Prix à la tonne appliqué au 1^{er} janvier de l'année n-1

$GRAn$ = Dernier indice connu du coût des granulats pour la construction et la viabilité publié par le Moniteur des TP au 1^{er} janvier de l'année n

$GRAn-1$ = dernier indice connu du coût des granulats pour la construction et la viabilité publié par le Moniteur des TP au 1^{er} janvier de l'année n-1.

Dans le cas où le jeu des indices limiterait le taux de l'augmentation annuelle en dessous de 3,5 %, les parties conviennent que la révision annuelle du prix sera d'au moins 3,5 % par an.

Dans le cas où le jeu des indices amènerait le taux de l'augmentation annuelle au dessus de 6%, les parties conviennent que la révision annuelle du prix sera limitée à 6%.

ARTICLE 8 : CONDITION SUSPENSIVE

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par **LE CESSIONNAIRE** des autorisations administratives définitives nécessaires à l'exploitation du ou desdits terrains désignés en article 2.

SE  5

ARTICLE 9 : RESILIATION

Les présentes conventions seront résiliées de plein droit si bon semble aux cédants :

- 1) A défaut de paiement d'un seul terme de la redevance, trente jours après commandement de payer demeuré infructueux.
- 2) Au cas d'inexécution de l'une quelconque des charges et conditions incombant au **CESSIONNAIRE**, un mois après une mise en demeure d'exécuter demeurée sans effet.

ARTICLE 10 : PACTE DE PREFERENCE

LE PROPRIETAIRE s'engage expressément à réserver à **L'EXPLOITANT**, ou ses ayants droits, la préférence pour acquérir, dans le cas où il déciderait de vendre, soit tout ou partie dudit terrain objet des présentes, soit simplement le tréfonds de tout ou partie de ce terrain, soit des terrains contigus lui appartenant.

L'EXPLOITANT ou ses ayants droits devront être informés par **LE PROPRIETAIRE** de la ou des ventes projetées avec indication du prix, par lettre recommandée. Ils disposeront, pour prendre parti, d'un délai de trois mois à compter de l'avis qui lui sera donné.

Toutefois les stipulations de cet article ne s'appliqueront pas en cas de donations effectuées par **LES PROPRIETAIRES** au profit de leurs descendants, ceux-ci étant alors obligés par les présentes.

ARTICLE 11 : PRISE D'EFFET

La prise d'effet des présentes, convenue entre les parties est la date de signature des présentes.

ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties dont élection de domicile pour **LES CEDANTS** en leurs domiciles respectifs et pour **LE CESSIONNAIRE** à son siège social.

ARTICLE 13 : ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par le Code Général des Impôts pour les ventes de gré à gré de biens meubles préalablement à la publicité foncière. Elles pourront être ensuite déposées au rang des minutes de Maître SIATA, notaire à Berre l'Etang, et de Maître GONDARD, notaire à Cazouls Les Béziers, en vue de leur transcription au bureau des hypothèques compétent, aux seuls frais de **L'EXPLOITANT**.

Fait à Thézan Les Béziers, le 02/01/2012.....

En trois exemplaires originaux,

L'EXPLOITANT

LE PROPRIETAIRE

PJ : Convention de mandat et attestation de maîtrise foncière

Entre :

La Société SANTA ESTELA, société civile immobilière au capital de 1.000 €, dont le siège social est à 34490 Thézan-lès-Béziers, Pont de Cazouls, immatriculée au RCS de Béziers sous le numéro 512 178 229, représentée par son gérant, Madame Joëlle ESTEBE,

Ci-après désignée le « PROPRIETAIRE »

De première part,

Monsieur Richard CASTILLE né le 27 avril 1950 à (34500) BEZIERS, demeurant à Béziers Chemin Rural n°21, Le Cayrou,

Ci-après désigné l'«EMPHYTEOTE»

De deuxième part,

La Société CARRIERES ET MATERIEUX SUD-EST - CMSE, société anonyme au capital de 17.637.624 €, dont le siège social est à 855, rue René Descartes, 13100 Aix-en-Provence, immatriculée au RCS de Aix-en-Provence sous le numéro 344 843 859, représentée par son Président, Monsieur Guillaume GERBAUD,

Ci-après désignée l'«EXPLOITANT»,

De troisième part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- 1) Aux termes d'un contrat de fortage en date du 2 janvier 2012 (ci-après désigné « La Convention »), le Propriétaire a concédé à l'Exploitant, le droit d'extraire tous matériaux sur les parcelles définies à son article 2 sur la commune de Thézan-lès-Béziers, pour une superficie de 76.076 m² et sur la commune de Murviel-lès-Béziers, pour une superficie de 223.440 m²,
- 2) L'Exploitant s'apprête à déposer une demande d'extension de la carrière sur les terrains suivants : Commune de Thézan-Lès-Béziers, Lieu-dit « Clos de la Marre », section AP, parcelles n°160, 163, 164, 168, 169, et 173 à 182 et Lieu-dit « Croix des Vignals », section AO, parcelles n°32,33.
- 3) L'Exploitant dispose de droits d'extraire les matériaux contenus dans les parcelles cadastrées sur la commune de Thézan-Lès-Béziers, Lieu-dit « Clos de la Marre », section AP, parcelles n°160, 163, 164, 168, 169, 175 et 177 à 182 en vertu d'un contrat de foretage établi avec la SCI LOU CASTEL. et Lieu-dit « Croix des Vignals », section AO, parcelles n°39 – 50 – 145 – 148 – à 150 en vertu d'un contrat de foretage établi avec SCI Santa Estela.
- 4)
- 5) Les parcelles de section AP n°173, 174 et 176, de superficies respectives de 1.707 m², 1.817 m² et 4.271 m², de section AO n° 32 et 33, de superficies respectives de 1.929 m², 2.351 m² pour lesquelles l'Emphytéote dispose de la maîtrise foncière selon le relevé de propriété fourni en annexe 1 ne sont pas intégrées à La Convention,

- 6) Dans le cadre du projet d'extension de la carrière au lieu-dit Clos de la Marre et Croix des Vignals, les Parties ont souhaité intégrer ces cinq parcelles à la Convention, sous réserve du droit des tiers, et modifier les dispositions de son article 4 relatif à la durée.

CECI AYANT ETE RAPPELE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 :

Dans le cadre du présent avenant, le Propriétaire et l'Emphytéote consentent à ajouter dans l'emprise du périmètre d'exploitation de la Convention aux conditions prévues par celles-ci les parcelles désignées au tableau ci-dessous, en vue de permettre à l'Exploitant de déposer un dossier de demande d'extension auprès de la préfecture, en application des dispositions de l'article L.512-1 du Code de l'environnement :

Commune	Section	Lieu-dit	N° parcelle	Superficie en m ²
THEZAN-LES-BEZIERS	AP	Clos de la Marre	173	1.707
THEZAN-LES-BEZIERS	AP	Clos de la Marre	174	1.817
THEZAN-LES-BEZIERS	AP	Clos de la Marre	176	4.271
THEZAN-LES-BEZIERS	AO	Croix des Vignals	32	1.929
THEZAN-LES-BEZIERS	AO	Croix des Vignals	33	2.351
Total				12.075

Article 2 :

Les Parties conviennent de modifier l'article 4 de la Convention relatif à la durée comme suit :

« La présente convention est consentie jusqu'à la fin de la période d'autorisation fixée par l'arrêté préfectoral n°2012-I-2400 du 31 octobre 2012 autorisant la société des Etablissements Castille à exploiter sur la commune de Thézan-lès-Béziers aux lieux-dits « Clos de la Mare », « Les Espignasses », « La Croix des Vignals », d'une part et de Murvièl-lès-Béziers aux lieux-dits « Roquefort » et « Plan de Leuze », prolongé par l'arrêté préfectoral complémentaire n° 2019-01-905 du 15 juillet 2019 et son renouvellement à intervenir dans le cadre de l'extension sollicitée. Elle se poursuivra tacitement aux mêmes conditions en cas de renouvellement ou de toute nouvelle autorisation préfectorale à intervenir pour la durée fixée par les éventuelles nouvelles autorisations. »

Le dernier alinéa de l'article 4 de la Convention reste inchangé.

Article 3 :

Dans le cadre du dossier de demande de la nouvelle autorisation préfectorale nécessaire à la mise en exploitation des parcelles visées au 2 du préambule, le Propriétaire et l'Emphytéote acceptent les conditions de remise en état des terrains telles que définies par le plan joint en annexe 3.



Article 4

Les Parties actent par ailleurs, que compte tenu de la fusion-absorption de la société ETABLISSEMENTS CASTILLE par la société CMCA devenue CARRIERES et MATERIAUX SUD-EST à effet du 1er avril 2021, les parties prennent acte que tous les droits et obligations au contrat de forage et avenant ont été transférés à la société CARRIERES et MATERIAUX SUD-EST avec effet rétroactif au 1er avril 2021.

Article 5

Le présent avenant prendra effet à compter de la date de sa signature.

Article 6

Les parties conviennent de soumettre volontairement le présent avenant à l'enregistrement, à la diligence et aux frais de l'Exploitant.

Article 7

Le présent avenant ne constitue pas une novation de la Convention, dont toutes les stipulations qui ne sont pas modifiées ou rendues caduques par le présent avenant restent en vigueur sans changement.

Annexes :

Annexe 1 : relevé de propriété des parcelles AP 173, 174, 176 et AO 32 et 33 sises sur la Commune de Thézan-Lès-Béziers.

Annexe 2 : Extrait de plan Parcellaire

Annexe 3 : Plan de remise en état du site sollicité en extension de la carrière actuelle

Fait en quatre exemplaires dont un pour l'enregistrement,

A Thézan-lès-Béziers, le 23/12/2021

LE PROPRIETAIRE

L'EMPHYTEOTE

L'EXPLOITANT

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

SANTA ESTELA, Société civile d'exploitation agricole au capital de 1 000 euros, dont le siège social est à Thézan Les Béziers (34), La Condamine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Béziers sous le numéro 521 139 162, représentée par Monsieur Cyril CASTILLE, son Gérant,

Ci-après dénommée le « BAILLEUR », d'une part,

ET

Société des Etablissements CASTILLE, Société anonyme au capital de 315 000 euros, dont le siège social est à Thézan-lès-Béziers (34), Pont de Cazouls, Chemin Pont Doumergue, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Béziers sous le numéro 311 997 134, représentée par Monsieur Sébastien LANGLOIS en qualité de Président Directeur Général,

Ci-après dénommée le « PRENEUR », d'autre part,

Ci-après dénommées les « PARTIES ».

En présence de :

- **La société CASTILLE L.M.V.A – TP**, Société à responsabilité limitée, dont le siège social est à Thézan-lès-Béziers (34), Pont Gaston Doumergue, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Béziers sous le numéro 441 051 455, représentée par Monsieur Cyril CASTILLE, son Gérant,
- **La société SANTA ESTELA**, Société civile immobilière, dont le siège social est à Valras Plage (34350), boulevard Jean Dauga, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Béziers sous le numéro 512 178 229, représentée par Madame Joelle ESTEBE, sa Gérante.

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR accorde au PRENEUR un droit de jouissance tacite sur un ensemble de parcelles ci-après désignées et situées sur la commune de Thézan-Les-Béziers (34490) et sur lesquelles sont installées une partie des installations de traitement, un convoyeur, des canalisations ainsi qu'une installation de pompage.

Les PARTIES ayant souhaité établir un bail commercial, celles-ci se sont accordées sur les dispositions ci-après.

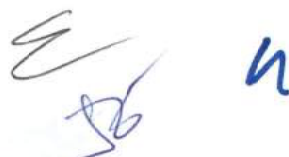
CECI AYANT ETE RAPPELE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Par les présentes, la SCEA SANTA ESTELA sous-loue et/ou donne à bail commercial à loyer conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR qui l'accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés dont le BAILLEUR déclare avoir la pleine propriété ou la jouissance en qualité d'emphytéote ou de tenuyer avec faculté de sous-location pour la durée des présentes et de ses éventuels renouvellements (Annexe 5).

1. DESIGNATION

Plusieurs parcelles de terre situées sur la commune de THEZAN LES BEZIERS (34490), correspondant aux parcelles suivantes :

Commune	Section	Numéro	Superficie concernée (m²)
Thézan les Béziers	AR	18	2.217
Thézan les Béziers	AR	19 pp	139
Thézan les Béziers	AR	22 pp	514
Thézan les Béziers	AR	23 pp	582
Thézan les Béziers	AR	24 pp	64
Thézan les Béziers	AR	27 pp	23
Thézan les Béziers	AR	844 pp	404
Thézan les Béziers	Emprise non cadastrée en bordure de l'Orb		60.045
Thézan les Béziers	AP	197 pp	137
Thézan les Béziers	AP	196 pp	1.064
Thézan les Béziers	AP	194 pp	901
Thézan les Béziers	AP	195 pp	1.742
Thézan les Béziers	AP	183 pp	4.730
Thézan les Béziers	AP	176 pp	265
Thézan les Béziers	AP	175 pp	359
Thézan les Béziers	AP	185	2.845
Thézan les Béziers	AP	184	2.568
Thézan les Béziers	AP	174 pp	82
Thézan les Béziers	AP	169 pp	240
Thézan les Béziers	AP	170 pp	34
Thézan les Béziers	AP	181 pp	328
Thézan les Béziers	AP	182 pp	3.023
Thézan les Béziers	AP	158 pp	129
Thézan les Béziers	AP	160 pp	1.264
Thézan les Béziers	AP	142 pp	242



Thézan les Béziers	AP	230 pp	15
Thézan les Béziers	AP	253 pp	417
Thézan les Béziers	AP	254 pp	239
Thézan les Béziers	AP	252 pp	10
Thézan les Béziers	AP	250 pp	76
Thézan les Béziers	AP	77 pp	258
Thézan les Béziers	AP	90 pp	644
Thézan les Béziers	AP	89 pp	1.394
Thézan les Béziers	AP	88 pp	320
Thézan les Béziers	AP	97 pp	1.545
Thézan les Béziers	AP	247 pp	115
Thézan les Béziers	AP	249 pp	288
Thézan les Béziers	AP	251 pp	1.507
Thézan les Béziers	AP	91 pp	2.863
Thézan les Béziers	AP	134 pp	321
Thézan les Béziers	AP	245 pp	10
Thézan les Béziers	AP	241 pp	633
Thézan les Béziers	AP	242 pp	2.167
Thézan les Béziers	AP	128	1.192
Thézan les Béziers	AP	127	1.048
Thézan les Béziers	AP	116	1.086
Thézan les Béziers	AP	240 pp	100
Thézan les Béziers	AP	121 pp	354
Thézan les Béziers	AP	122 pp	208
Thézan les Béziers	AP	119 pp	1.006
Thézan les Béziers	AP	117 pp	1.354
Thézan les Béziers	AP	115 pp	4.572
Thézan les Béziers	AP	114	1.107
Thézan les Béziers	AP	113	1.964
Thézan les Béziers	AP	112 pp	2.493
Thézan les Béziers	AP	108	11.908
Thézan les Béziers	AP	107	4.693
Thézan les Béziers	AP	106	4.281
Thézan les Béziers	AP	105	3.193
Thézan les Béziers	AP	129 pp	78
Thézan les Béziers	AP	130 pp	46
Thézan les Béziers	AP	131 pp	150
Thézan les Béziers	AP	132 pp	5
Thézan les Béziers	AP	133 pp	56
Thézan les Béziers	AP	127 pp	1.045
Thézan les Béziers	AP	128 pp	1.200
Thézan les Béziers	AP	116 pp	1.071
Thézan les Béziers	AP	152 pp	9.350
Thézan les Béziers	AP	149 pp	3.450
TOTAL		15 ha 37 a 73 ca	

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Tels que ces biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et tels qu'ils figurent sur le plan ci-annexé (**Annexe 1**).

En complément de l'**Annexe 1**, il est ici précisé, car difficilement mesurable sur le plan, que le droit de jouissance du PRENEUR porte entre autres sur une largeur de 3 mètres à gauche du convoyeur dans le sens de la marche et également sur le largeur de 1,75 mètre de part et d'autre de la canalisation d'évacuation des boues, soit 3,50 mètres de large en tout sur ce linéaire.

L'accès à la voie publique sera effectué sur les parcelles de terrain cadastrées lieu-dit « Clos de la Marre » section AP n° 223 et 225 selon le plan ci – annexé (**Annexe 1**), à quoi consent la société CASTILLE L.M.V.A - TP intervenant aux présentes. Pourront y circuler tout véhicule et piéton, en tous temps, à toute heure, de jour comme de nuit.

2. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années commençant à courir le 1er janvier 2018, renouvelable par tacite reconduction.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé de toute ou partie des surfaces objet des présentes à l'expiration d'une période triennale au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3. LOYER

Le loyer est payable au BAILLEUR par trimestre et d'avance, les 15 des mois de janvier, avril, juillet et octobre après envoi par le BAILLEUR au PRENEUR d'un exemplaire de la facture comprenant l'ensemble des mentions obligatoires à l'adresse suivante (adresse devant figurer à la fois sur l'enveloppe et sur la facture) :

COL3413

CASTILLE

59092 LILLE CEDEX 9

Le BAILLEUR déclare être rempli de ses droits pour la période antérieure à la date de prise d'effet des présentes et renonce notamment à tout rappel de loyers relatifs aux parcelles objets des présentes et pour ladite période.

4. REVISION DU LOYER

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux. Cette indexation interviendra tous les trois ans à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, soit la première fois le 1^{er} janvier 2021.



L'indice de base à retenir est le dernier indice publié à la date de prise d'effet des présentes, soit l'indice du 4^{ème} trimestre 2017, à savoir 111,33. L'indice de révision sera le dernier indice publié par l'INSEE au moment du calcul de l'indexation pour le même trimestre civil que l'indice de base.

Par exception, en cas de modification du loyer en cours de bail décidée par avenant aux présentes, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Dans le cas où l'indice susvisé cesserait d'être publié et serait remplacé par un nouvel indice, ce dernier lui sera substitué de plein droit pour l'application des précédentes dispositions. Si aucun indice de substitution n'était publié, les PARTIES conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les PARTIES.

Il est ici précisé que l'indexation du loyer dans les conditions ci-dessus stipulées ne pourra jamais permettre de porter le loyer à un montant inférieur que celui convenu à l'article 3 des présentes.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas aux cas de révision légale prévus aux articles L.145-37, L.145-38 et L145-39 du Code de Commerce qui sont de droit.

5. DESTINATION DES BIENS

Les biens objet des présentes seront utilisés par le PRENEUR pour l'exploitation d'un établissement de caractère commercial et industriel destiné à l'exercice des activités définies dans son objet social à la date de signature des présentes ainsi qu'à l'exploitation de boues.

Le PRENEUR pourra, en notifiant sa demande par acte extrajudiciaire au BAILLEUR, adjoindre aux activités prévues ci-dessus des activités connexes ou complémentaires et ce, en conformité avec les dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce.

6. QUALIFICATION DU BAIL

Les PARTIES affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente convention au statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et des textes subséquents, et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut n'étaient pas remplies ou ne l'étaient que pour partie, en sorte qu'il y ait extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

7. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera dressé en deux exemplaires amiablement et contradictoirement entre les PARTIES et une copie figurera annexée aux présentes (**Annexe 2**).



Lors de la restitution des biens loués au BAILLEUR comme en cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce, un état des lieux de sortie sera dressé entre le PRENEUR et le BAILLEUR, de manière amiable et contradictoire ou par un tiers mandaté par eux.

A défaut de l'établissement de l'état des lieux (d'entrée ou de sortie) selon les conditions susvisées, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les PARTIES.

8. DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare et garantit :

- (i) Que les biens sont libres de toute occupation, réquisition ou droit quelconque et qu'aucune servitude ne les affecte et n'est susceptible d'empêcher le présent bail de recevoir sa pleine et entière exécution.
- (ii) Qu'à sa connaissance les biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail, à l'exception d'un projet d'acquisition par le Département de l'Hérault des seuils Gaston Doumergue.

9. CHARGES ET CONDITIONS

9.1. Le BAILLEUR s'engage à :

- (i) Prendre à sa charge les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire des biens objets des présentes, ainsi que la taxe foncière et ses taxes additionnelles, sous réserve des dispositions de l'article 9.2.(i).
- (ii) Délivrer les biens loués en bon état d'usage et de réparations de toute espèce, la prise de possession des lieux ne pouvant en aucun cas valoir renonciation du PRENEUR à se prévaloir d'une éventuelle inexécution par le BAILLEUR de ses obligations.
- (iii) Assurer au PRENEUR la jouissance paisible des biens loués et le garantir contre les vices et défauts de toute nature qui y feraient obstacle.
- (iv) Ne pas grever le bien de toute occupation, réquisition, servitude ou droit quelconque susceptible d'empêcher le présent bail de recevoir sa pleine et entière exécution.

9.2. Le PRENEUR s'engage à :

- (i) Payer les contributions personnelles, mobilières, la contribution économique territoriale, les taxes locatives et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.
Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou



autres et augmentations d'impôts pouvant être créés à charge des locataires, de la nature ou sous quelque dénomination que ce soit, remboursera au BAILLEUR les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Pour toute nouvelle construction édiflée sur les parcelles objets du présent bail commercial, le PRENEUR procédera au dépôt auprès des services fiscaux compétents des déclarations nécessaires selon le modèle « U » et communiquera une copie desdites déclarations au BAILLEUR et prendra en charge les majorations de taxes foncières et de cotisation foncière des entreprises (CFE) afférentes aux parcelles susvisées.

Le PRENEUR prendra en charge toute majoration de taxes foncières résultant de modifications du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou du Plan d'Occupation des Sols (POS) demandées par le PRENEUR sur les parcelles objets du bail commercial ainsi que de cotisation foncière des entreprises (CFE) afférentes auxdites parcelles.

- (ii) Jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination.
- (iii) Maintenir les lieux loués en bon état de menu entretien et de réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou cas de force majeure.
- (iv) Payer ses consommations d'énergie.
- (v) Se conformer pour l'exercice de ses activités aux lois, règlements et prescriptions administratives s'y rapportant.
- (vi) Accorder un droit de passage aux sociétés SANTA ESTELA et LMVATP intervenant aux présentes, leurs associés et préposés (ci-après les BENEFICIAIRES), à tous moments, avec tous matériels ou véhicules sur les parcelles louées pour accéder aux parcelles dont les BENEFICIAIRES ont conservé la jouissance.

Par ailleurs, il est ici précisé que :

- ce droit de passage devra s'exercer dans le respect des exigences de sécurité issues de la réglementation en vigueur et applicables à ce jour aux parcelles objets des présentes, les BENEFICIAIRES déclarant parfaitement les connaître.

- tous les dommages causés par le passage des BENEFICIAIRES sur les parcelles objets des présentes et qui leur seraient imputables entraîneront réparation au profit du PRENEUR.

10. INVENTAIRE

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de

 7

leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure annexé aux présentes (**Annexe 3**).

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, adressé par le BAILLEUR au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances.

En cours de bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

11. TRAVAUX PAR LE BAILLEUR

En application des dispositions de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le BAILLEUR déclare :

- Sur les travaux réalisés au cours des trois années précédentes : Aucun.
- Sur les travaux envisagés au cours des trois prochaines années : Aucun

Le PRENEUR pourra obtenir à sa demande la communication par le BAILLEUR de tout document justifiant le montant des travaux.

12. DROIT DE JOUISSANCE DU PRENEUR

Le PRENEUR pourra effectuer à ses frais s'il le juge utile tous travaux et aménagements entrant dans le cadre de ses activités, lesquels resteront sa pleine et entière propriété pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels et jusqu'à sa libération effective des lieux. Ces constructions ne deviendront la propriété du BAILLEUR qu'à l'expiration ou rupture de leurs relations contractuelles sauf exercice par le PRENEUR de son droit de préférence prévu à l'article 16 des présentes.

A la sortie effective du PRENEUR des lieux loués, les constructions et aménagements dont il n'aurait pas de lui-même procédé à l'enlèvement deviendront la propriété du BAILLEUR sans indemnité à verser par le BAILLEUR au PRENEUR.

Il pourra installer toute enseigne extérieure, installer des stores extérieurs, tentes, auvent, en respectant les éventuelles autorisations administratives, en payant toutes taxes éventuellement dues et en maintenant ces installations en bon état.

Le PRENEUR ne pourra sous-louer en tout ou partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

Il ne pourra céder son droit au présent bail sauf à un acquéreur de son fonds de commerce et en restant garant et répondant solidaire du cessionnaire.

13. DROIT DE POMPAGE DES EAUX DU LAC

Le BAILLEUR, propriétaire des eaux du lac tel qu'indiqué sur le plan figurant en Annexe 1, par l'effet des dispositions des articles 552 et 642 du Code civil, cède par les présentes, un droit de pompage de ces eaux au PRENEUR, pour un volume mensuel de 8 000 m³, moyennant contrepartie financière incluse dans le montant du loyer prévu à l'article 3 des présentes.

Ce droit est cédé pour la même durée que le présent bail commercial, renouvellements inclus.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et sous sa responsabilité du respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur ainsi que de l'obtention de toutes autorisations nécessaires.

14. ASSURANCES

Le BAILLEUR déclare que les assurances qu'il a souscrites garantissent l'immeuble contre les risques suivants : incendie en valeur à neuf et autres risques divers, foudre, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, bris de glaces, attentats, catastrophes naturelles, responsabilité civile du propriétaire bailleur, recours des voisins et tiers, honoraires d'experts, aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans les biens loués, sans que cette liste soit limitative, et renonce à recours contre le PRENEUR en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus.

Le PRENEUR souscrira les polices garantissant ses biens propres, mobiliers et matériels se trouvant dans les lieux loués contre l'incendie et les explosions, ainsi que les risques locatifs et recours des voisins, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

15. ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément à l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le BAILLEUR a établi un état des risques naturels, miniers et technologiques qui est demeuré annexé aux présentes (**Annexe 4**).

16. PACTE DE PREFERENCE

Dans le cas où le BAILLEUR viendrait à céder, transmettre ou apporter, sous quelque forme que ce soit, tout ou partie des biens loués pendant le cours du présent bail et de ses renouvellements, et à défaut d'exercice par la commune de son droit de préemption lorsque celui-ci a été institué, le PRENEUR bénéficiera d'un droit de préférence à égalité de prix.

Le BAILLEUR devra faire connaître au PRENEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, son projet de cession, transmission ou apport en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse du tiers, le prix et les modalités de paiement, et d'une manière générale toutes les conditions de l'opération projetée ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour sa réalisation qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

Le PRENEUR aura la faculté, dans les deux mois de la réception de cette notification, d'informer le BAILLEUR dans les mêmes formes de sa décision d'user de ce droit de préférence

 9

à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer. A défaut de réponse de sa part dans ce délai, le PRENEUR sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition des biens loués.

Ce droit de préférence ne sera pas applicable en cas de cession, transmission ou d'apport entre sociétés détenues majoritairement par une personne membre du groupe familial CASTILLE et cela de façon directe ou indirecte ainsi qu'à toute personne physique du groupe familial CASTILLE.

En outre, ce droit ne devra pas s'appliquer en cas de liquidation du BAILLEUR dès lors que celle-ci entraînerait une transmission de tout ou partie de leur patrimoine au profit d'un seul membre d'un ou de plusieurs membres du groupe familial CASTILLE.

Le présent pacte de préférence sera publié au service de publicité compétent, à la diligence du PRENEUR.

Les PARTIES reconnaissent que les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

17. ENREGISTREMENT

Les PARTIES conviennent de soumettre volontairement le présent acte à l'enregistrement dans le délai d'un mois suivant sa signature, à la diligence et aux frais du PRENEUR.

18. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur siège social respectif.

Annexes :

- Annexe 1 : Plan des biens loués ;
- Annexe 2: Etat des lieux d'entrée ;
- Annexe 3 : Inventaire et répartition des charges ;
- Annexe 4 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques ;
- Annexe 5 : Titres de propriété et autorisations de sous-location.

Fait à Méganhe, le 21/01/19
Belges

En cinq exemplaires, soit en autant que de parties ayant un intérêt distinct plus un pour l'enregistrement.

Pour le BAILLEUR

Pour la société CASTILLE L.M.V.A – TP

Pour le PRENEUR

*Sous réserve que le bailleur
justifie des titres de propriété
et des autorisations de sous-location*

Pour la société SANTA ESTELA