

SARL MASSOL CECI
34, Rue du Baracou
12450 LA PRIMAUBE

SARL ALBIGEOISE DE PATONS
3, Rue Jean Mermoz
81160 SAINT JUERY

 **COPIE**

La Primaube, le 12 Septembre 2011

Monsieur,

Objet : Révision du bail du local situé Parc du Gazet 3 12510 OLEMPES

| | |
|---|------------------------------------|
| Loyer au 1 ^{er} Juillet 2004 : | 495,46 |
| Indice de référence 3 ^{ème} trimestre 2003 : | 1 203 |
| Indice de référence 3 ^{ème} trimestre 2010 : | 1 520 |
| Loyer au 1 ^{er} Juillet 2011 : | $495,46 \times 1520 = 626,02$ H.T. |

Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma parfaite considération.



BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société SARL MASSOL CECI, 34 rue du Baracou – 12 450 LA PRIMAUBE
représentée par Monsieur Bernard MASSOL, Gérant.

D'une part

La société SARL ALBIGEOISE DE PATONS, 3 rue Jean Mermoz – 81 160 SAINT
JUERY immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés d'ALBI sous le numéro
RCS 67 B 52, Numéro SIRET 340 409 713 000 13, représentée par Monsieur Dominique
SALES dûment habilité aux fins des présentes ainsi qu'il s'engage à en justifier à première
réquisition.

D'autre part

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Monsieur MASSOL donne à Bail à louer par ces présentes, 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,

A Monsieur SALES représentant la société SARL ALBIGEOISE DE PATONS.

B M DP

DESIGNATION

Sur la commune d'OLEMPS au Parc du Gazet 3

250 m² dans un bâtiment à usage industriel et commercial édifié de plain pied suivant le plan ci-joint.

DUREE DU BAIL

Le bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} Juillet 2004 pour se terminer le 30 Juin 2013 sauf la faculté réservée aux preneurs, conformément à la loi, d'interrompre ce Bail à la fin de chacune des périodes triennales moyennant un préavis de six mois adressé au Bailleur, par acte extra judiciaire.

DESTINATION DES LIEUX :

La présente location est faite en vue d'exercer l'activité suivante : entreposage de tous produits fabriqués ou commercialisés par la société, tels que figurant à l'objet social actuel.

Sous aucun prétexte, le preneur ne pourra changer la destination du présent Bail, ni y adjoindre un autre commerce, industrie ou profession non spécifié dans ledit Bail.

Le Bailleur se réserve le droit de louer tous locaux construits ou à construire, à toutes personnes pouvant exercer tous commerces à l'exception d'une activité exclusive similaire à celle du preneur.

CHARGES ET CONDITIONS :

Il est convenu comme conditions du présent bail, que le preneur s'oblige à exécuter, à savoir :

Entretien Jouissance : le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils lui seront livrés. Il les entretiendra en bon état de réparations locatives pendant tout le cours du bail. Il en jouira en bon père de famille, suivant leur destination telle qu'elle est indiquée. Les travaux d'entretien et de réfection des accès et parkings à l'usage commun, seront supportés et acquittés par le preneur actuel, tout autre preneur éventuel et éventuellement par le bailleur s'il exploitait lui-même, proportionnellement aux surfaces bâties qu'ils occupent ou occuperont.

Destination des lieux : Les locaux loués seront destinés à l'exercice de l'activité stipulée ci-dessus.

B M DP

Garantie : Le preneur devra tenir les lieux loués garnis de meubles et de marchandises lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

Travaux Réparations Embellissements : Le preneur pourra, à sa convenance, effectuer tous travaux d'agencements, embellissements, améliorations ou installations à l'intérieur des locaux loués. Tous embellissements, améliorations et installations et décors quelconques qui seraient faits par le preneur dans les lieux loués pendant le cours du bail, deviendront à la fin de celui-ci, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du bailleur sans aucune indemnité pour le preneur.

Conditions générales de jouissance : Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont els locataires sont ordinairement tenus.

Conditions spéciales : Le preneur devra se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son commerce, aux lois, règlements et prestations administratifs.

Toutes les réparations, grosses ou menues et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitres, volets, ou rideaux de fermeture des locaux, seront à la charge exclusivement du preneur. Celui-ci sera tenu de maintenir les dites devantures et fermetures en parfait état de propreté, entretien et fonctionnement. Il devra refaire les peintures extérieures quand elles en auront besoin.

Les surfaces réservées aux accès devront rester libres de toute occupation par le bailleur et le preneur.

Le preneur pourra placer sur les locaux et emplacements loués, toutes enseignes publicitaires. Par contre, il ne pourra pas en installer sur les parkings à usage commun. L'installation sera faite aux frais risques et périls du preneur et il en sera responsable.

Il ne pourra effectuer dans les locaux ou sur le parking, aucun travail bruyant susceptible de gêner les voisins.

Le preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux loués ou sur le parking pour quelque cause que ce soit, à lui-même, à ses préposés à ses clients.

Il ne pourra non plus exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où le preneur serait trouvé dans la jouissance, par le fait des voisins ou de l'Administration, sauf bien entendu recours direct contre l'auteur du trouble.

Impôts et charges locatives : Le preneur acquittera exactement sa taxe professionnelle, et d'une façon générale, tous les impôts, contributions et taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à titre quelconque. Il devra en justifier au bailleur en toute réquisition.

Il remboursera chaque année au bailleur la part afférente aux locaux loués dans toutes les contributions et taxes actuelles et futures que les propriétaires sont ou seront légalement fondés à récupérer sur les locataires.

La taxe foncière restera à la charge de la SARL MASSOL CECI.

Assurances : le preneur assurera et maintiendra assuré pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, les meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises garnissant les

B7 00

locaux loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il acquittera exactement les primes desdites assurances et justifiera du tout au bailleur à première réquisition.

Au cas où le bailleur, le preneur ou tout autre locataire éventuel, se verraient dans l'obligation de payer une surprime d'assurance en raison du risque généré par l'activité exercée par l'un d'eux, il est convenu que cette surprime sera remboursée à celui qui en aura la charge par l'occupant générateur du risque.

Cession – Sous location : le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou sous louer les locaux en dépendant en totalité, ou en partie qu'avec le consentement express au par écrit du bailleur, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail en accessoire de la cession de son fonds de commerce, de quelque façon que se réalise cette cession, ou sous-location totale au locataire du fonds de commerce en cas de remise en gérance libre de celui-ci.

Pour être valable, toute cession ou sous location devra être constatée par acte notarié en présence du bailleur ou lui dûment appelé.

Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail. Le cessionnaire ou sous-locataire devra s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le preneur. Une copie exécutoire de l'acte de cession ou sous location sera délivrée au bailleur, sans frais à sa charge. En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-locataires, demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus les lieux et auraient eux-mêmes cédés leur droit.

Frais : Les frais des présents seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

Obligations du bailleur : De son côté, le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge à celles mises à la charge du preneur, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Clause résolutoire : A défaut pour le preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail 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 et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer, contenant déclaration par le dit bailleur, de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

LOYER :

En outre le présent bail est fait et accepté moyennant un loyer mensuel de 495.46 Euros hors taxes, que le preneur s'oblige à payer au bailleur par mois et d'avance pour la première fois le 1^{er} Juillet 2004.

B 7 DP

CAUTION :

Le preneur s'engage à fournir une caution bancaire représentant un mois de loyer hors taxes.

INDEXATION :

Les parties conviennent que le montant du loyer sera indexé sur l'Indice du Coût de la Construction tel que publié par l'I.N.S.E.E. et de lui faire subir une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, les mêmes variations en hausse ou en baisse que celles constatées dans le dit indice.

A cet effet, chaque année à la date anniversaire du commencement du bail, le nouveau loyer sera calculé au moyen d'une règle de trois ayant pour données :

- le dernier loyer en vigueur,
- comme multiplicateur : indice du 1^{er} trimestre de l'année en cours,
- comme diviseur : indice ayant servi à établir le dernier loyer.

Il est précisé que le loyer initial a été fixé en prenant pour référence l'indice du 3^{ème} trimestre 2003 soit 1 203.

La révision sera automatique, sans que le bailleur ait à la demander.

FORMALITES :

Le présent bail est soumis au paiement de la taxe à la valeur ajoutée.

Il est en conséquence dispensé de la formalité de l'enregistrement.

DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile au siège.

Fait à La Primaube,
Le 01/07/2004



MASSOL
c.c.c.i

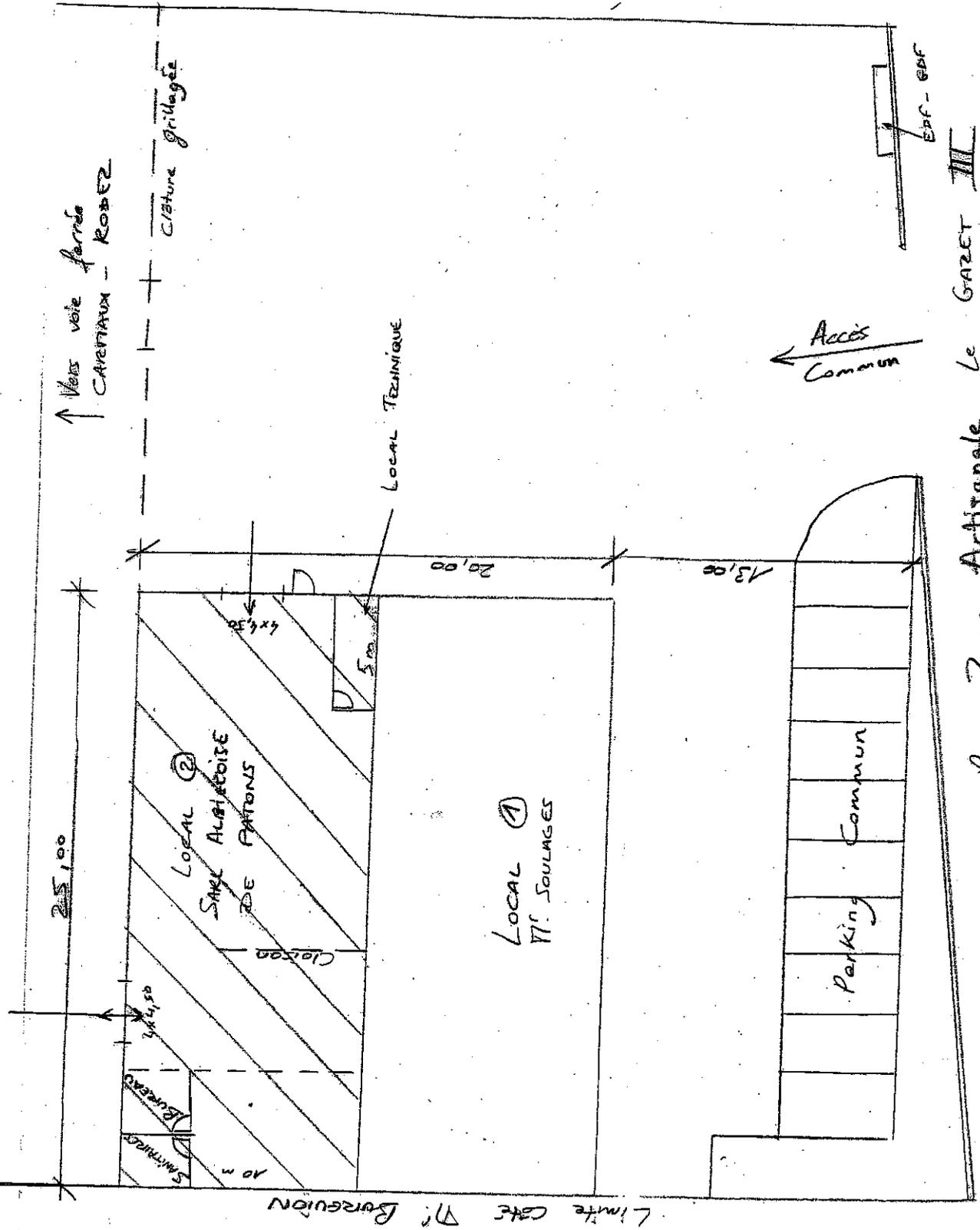
Charpentes et Constructions industrielles
Parc de Cassagnettes, 12870 OLEMPES
Tél. 05 65 68 24 70 - Fax 05 65 68 25 26

ZONE DE STOCKAGE

SARL MASSOL CECI

Accès Plancher Etage

SARL MASSOL CECI



MASSOL
SARL C.E.C.I.

Charpentes et Constructions industrielles

Parc de Cassagnettes, 12518 CLEMPES

Tél. 05 65 68 24 70 - Fax 05 65 68 25 26