

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

NOUVELLE-CALÉDONIE

-----  
SERVICE DU DOMAINE

-----  
N° /2015

**PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION**

**Entre les soussignées,**

La Nouvelle-Calédonie  
Représentée par monsieur le président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie,  
Agissant ès qualités au nom et pour le compte de la Nouvelle-Calédonie,  
Assisté de Monsieur Edmond ROSAIRE, chef du service du domaine,

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte "**LE PROMETTANT**",

D'une part ;

**Et**

La société PRONY ENERGIES, société par actions simplifiée au capital de 15.037.500 Euros, dont le siège social est à Nouméa (Nouvelle-Calédonie), 87, avenue du Général de Gaulle, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nouméa, sous le numéro B 651 927,  
Représentée aux présentes par Monsieur Jean-Michel DEVEZA, président de la SAS PRONY ENERGIES,  
Et ayant tous pouvoirs aux fins des présentes tant en vertu des statuts de la société que de la loi,

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte "**LE BENEFICIAIRE**",

D'autre part ;

Vu la délibération du congrès n°..... du.....autorisant la conclusion d'une promesse de bail,

Lesquelles, préalablement à la convention, ont exposé :

La société PRONY ENERGIES exploite une centrale électrique sur le site de Goro. Les cendres et les mâchefers issus de la dite centrale sont actuellement envoyés par camion (une quinzaine par jour) à l'Installation de Stockage de Déchets de Gadji.

A l'effet d'optimiser le coût de traitement de ces cendres et mâchefers, de réduire les inconvénients résultant du transport desdites cendres et mâchefers et notamment leur impact environnemental et de permettre à l'Installation de Stockage de Déchets de Gadji de maintenir sa capacité de traitement des déchets ménagers, la société PRONY ENERGIES envisage soit d'aménager et d'exploiter des installations de traitement, de valorisation et de stockage de ses cendres et mâchefers, soit d'en confier l'aménagement et l'exploitation à une société tierce.

Cette société tierce, aura pour mission dans le cadre de la future installation du Vallon Est d'optimiser le procédé de traitement et de stockage des cendres et mâchefers tout en étudiant les possibilités de valorisation de ces produits. L'ensemble de ces recherches doit aboutir à des économies substantielles pour la société PRONY ENERGIES et donc pour sa société mère ENERCAL et par voie de conséquence pour le système électrique.

C'est la raison pour laquelle la société PRONY ENERGIES a sollicité la prise à bail à construction d'un terrain nu sis commune du Mont-Dore d'une superficie de 13 ha et 10 a provenant pour partie du lot TV – section Prony-Port Boisé, numéro d'inventaire cadastral : 6952-865480 et du lot n° 59 de la même section, numéro d'inventaire cadastral : 6952-692701.

## **IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

### **1. OBJET DE LA PROMESSE DE BAIL**

#### **1.1 Promesse de bail à construction**

Sous réserve de la réalisation de la condition suspensive et de la levée d'option telles que définies à l'article 2 ci-après, le Promettant promet, dans le respect des stipulations prévues ci-après, de consentir au Bénéficiaire un bail à construction sur le terrain ci-après désigné.

Dans le cas où le Bénéficiaire déciderait de confier à une société tierce la construction et l'exploitation des installations de traitement, de valorisation et de stockage de cendres et de mâchefers issus de la centrale électrique exploitée par la société PRONY ENERGIES sur le site de Goro, elle devra mettre en œuvre la clause de substitution ci-après prévue.

#### **1.2 Substitution**

Il est expressément convenu entre les parties que le Bénéficiaire pourra se substituer toute personne morale de son choix au titre de la présente promesse préalablement agréée par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

Cette substitution devra intervenir au plus tard quinze (15) jours avant la date prévue pour la signature du bail à construction sous réserve des stipulations prévues à l'article 2 ci-après concernant la Levée d'Option.

## **2. DUREE DE LA PROMESSE – CONDITION SUSPENSIVE – LEVEE D’OPTION – CONCLUSION DU BAIL**

### **2.1 Durée de la promesse et conditions suspensives**

La présente promesse est consentie pour une durée de trois (3) ans à compter de la signature des présentes, sous réserve de la réalisation dans ce délai des conditions suspensives suivantes :

- Obtention par le preneur du bail à construction d'un permis de construire conforme aux règles d'urbanisme en vigueur dans la zone considérée et permettant la réalisation des installations visées à l'article 1 ci-dessus,
- Obtention par le preneur du bail à construction d'une autorisation ICPE pour l'exploitation de l'installation considérée.

La promesse sera caduque de plein droit et de nul effet, sans sommation ou mise en demeure, sans qu'il soit besoin de ne remplir aucune formalité judiciaire si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai ci-dessus convenu.

Les parties ne pourront exiger l'exécution de la promesse ou réclamer d'indemnité de quelque nature que ce soit en cas de non réalisation des conditions suspensives dans le délai imparti pour sa réalisation.

Ce délai pourra être prorogé par voie d'avenant signé par les parties.

### **2.2 Réalisation et Levée d'Option**

A compter de la réalisation de la condition suspensive susvisée, la société PRONY ENERGIES pourra à tout moment pendant la durée de validité de la promesse procéder à la Levée d'Option qui devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire en transmettant une copie du permis de construire obtenu.

Cette Levée d'Option devra être faite par la société PRONY ENERGIES en son nom ou au nom de la personne morale qu'elle entend se substituer comme preneur du bail à construction. Dans ce dernier cas, la Levée d'Option devra être contresignée par la société tierce concernée et être accompagnée d'un extrait K Bis à jour de ladite société.

Elle devra être constatée par un arrêté du gouvernement adopté conformément à l'article n° de la délibération n° du et sera réitérée par la signature du bail à construction sous la forme d'un acte administratif qui sera publié au service de la publicité foncière. L'arrêté du gouvernement précité et la signature du bail à construction pourront intervenir après l'expiration de la présente promesse sans que cela n'affecte les effets de la Levée d'Option par le Bénéficiaire.

## **3. DESIGNATION DU BIEN ET ORIGINE DE PROPRIETE**

### **3.1 Désignation du bien**

Un terrain nu sis commune de Mont-Dore d'une superficie de TREIZE HECTARES DIX ARES (13 ha 10 a) provenant pour partie du lot TV- section Prony-Port Boisé, numéro

d'inventaire cadastral : 6952-865480 et du lot n° 59 de la même section, numéro d'inventaire cadastral : 6952-692701.

Tel que figuré sur les deux plans annexés aux présentes après avoir été visé par les parties.

Il est précisé que le lot en cause fera l'objet d'une délimitation au moment de la Levée d'Option pour l'établissement de l'acte administratif.

### **3.2 Origine de propriété**

#### **I**

Le terrain, objet de la présente promesse de bail, appartient au domaine privé de la Nouvelle-Calédonie en vertu des dispositions de la loi modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999 organique relative à la Nouvelle-Calédonie.

#### **II**

Il appartenait précédemment au territoire de la Nouvelle-Calédonie en vertu des dispositions du décret n° 57-811 du 22 juillet 1957.

### **4. CARACTERISTIQUES DU BAIL**

Le bail à construction objet de la présente promesse figure en annexe aux présentes.

Il sera conclu pour une durée de soixante-cinq (65) ans à compter de la date de sa signature.

Le terrain loué ne pourra être utilisé que pour l'aménagement et l'exploitation d'installations de traitement, de valorisation et de stockage de cendres et de mâchefers issus de la centrale électrique exploitée par PRONY ENERGIES sur le site de Goro.

### **5. FRAIS**

Tous les frais occasionnés par le présent acte seront à la charge de la société PRONY ENERGIES.

### **6. ENREGISTREMENT**

La présente promesse sera soumise à la formalité de l'enregistrement aux frais de la société PRONY ENERGIES.

### **7. ELECTION DE DOMICILE**

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

- pour le Promettant : dans les bureaux du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie à Nouméa,
- pour le Bénéficiaire : à l'adresse de son siège social.

## **8. ACCEPTATION**

Tout ce qui précède est expressément et respectivement accepté par les parties.

DONT ACTE,  
FAIT ET PASSE A NOUMEA, le

Annexe : projet de bail à construction

Pour la société Prony Energie

Pour la Nouvelle-Calédonie

Le chef du service du domaine

E. ROSAIRE