

REPUBLIQUE FRANCAISE

NOUVELLE-CALEDONIE

SERVICE DU DOMAINE

N° / 2015

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 BAILLEUR**",

D'une part ;

ET la société dénommée, dont le siège social est à, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nouméa sous le numéro B,

Représentée aux présentes par Monsieur, président de la,

Et ayant tous pouvoirs aux fins des présentes tant en vertu des statuts de ladite société que de la loi,

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

D'autre part ;

Lesquelles, préalablement à la convention, ont exposé :

EXPOSE

Une promesse de bail à construction portant sur un terrain nu sis commune du Mont-Dore d'une superficie de 13 ha 10 a provenant pour partie du lot TV - section Prony-Port Boisé, numéro d'inventaire cadastral : 6952-865480 et du lot 59 de la même section, numéro d'inventaire cadastral : 6952-692701 appartenant à la Nouvelle-Calédonie a été consentie le par la Nouvelle-Calédonie à la société PRONY ENERGIES SAS, avec faculté de se substituer toute personne morale, en vue de l'aménagement et de l'exploitation d'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.

Dans le délai prévu par ladite promesse, la société PRONY ENERGIES a levé l'option qui lui était accordée, à son profit (ou) au profit de la société

- Vu l'avis émis par la commission consultative pour la gestion du domaine territorial en sa séance du ;
- Vu l'arrêté n° ..-...../GNC du autorisant le présent bail ;
- Vu la lettre de la SAS Vale Nouvelle-Calédonie en date du 2014, portant abandon de ses droits sur le lot n° 59 section Prony-Port Boisé, commune du Mont-Dore ci-annexée en application de l'engagement pris ladite société dans la convention conclue le 12 août 2013 avec la société PRONY ENERGIES.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Par les présentes, la Nouvelle-Calédonie, par son représentant, déclare donner à bail à construction,

A la société représentée comme il est dit ci-dessus par son président Monsieur, qui accepte,

Les biens dont suivent la désignation et l'origine de propriété :

DÉSIGNATION

Un terrain sis commune du 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 et délimité comme suit

AU NORD-EST :

.....

AU SUD-EST :

.....

AU SUD-OUEST :

.....

AU NORD-OUEST :

.....

COORDONNÉES DES SOMMETS - SYSTEME U.T.M

Tel au surplus que le dit terrain est figuré par un liseré rouge sur le plan réf. au 1/500^{ème} qui demeurera annexé aux présentes après avoir été visé par les parties.

SERVITUDE :

NB : La Nouvelle-Calédonie se réserve la possibilité de créer les servitudes qui s'avèreraient nécessaires sur le terrain présentement donné à bail après consultation du Preneur.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

I

Le terrain présentement donné à 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.

DURÉE

Article 1^{er}

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de soixante cinq (65) ans à compter de la date de sa signature.

Il ne peut se proroger par tacite reconduction.

Toutefois, le bail sera prorogé sur demande expresse du Preneur, pour une durée qui sera arrêtée d'un commun accord et qui ne pourra excéder trente- quatre (34) ans, à charge pour lui d'en faire la demande auprès du Bailleur au moins six (6) mois avant la date d'expiration dudit bail par lettre recommandée avec avis de réception.

La prorogation visée à l'alinéa qui précède ne pourra avoir lieu que sous la réserve expresse que le Preneur ait rempli intégralement les conditions résultant du présent bail et qu'il se soit conformé en tous points aux règlements en vigueur, notamment ceux qui lui sont applicables pour les activités exercées sur le terrain présentement loué.

DESTINATION DES LIEUX

Article 2

Le présent bail est consenti et accepté sous la condition expresse de n'utiliser le terrain loué 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.

ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION

Article 3

Le Preneur s'oblige à édifier ou à faire édifier à ses frais, sur le terrain loué, des installations dédiées au traitement, à la valorisation et au stockage de cendres et de mâchefers issus de la centrale électrique exploitée par PRONY ENERGIES sur le site de Goro.

Le Preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire.

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Article 4

Le Preneur s'oblige à ce que les travaux de construction soumis à permis de construire commencent dans un délai de six (6) mois à compter soit de la signature des présentes, soit, si cette date est postérieure, de la purge de tous les recours éventuels contre le permis de construire et à ce que lesdites constructions soient totalement achevées dans le délai de trente-six (36) mois à compter de la date de début des travaux.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cas de force majeure tel que retard dans les livraisons de biens ou de prestations, grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution des travaux ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT

Article 5

Il est expressément convenu entre le Bailleur et le Preneur que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages soumis à permis de construire.

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié sans retard au Bailleur.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter, à savoir :

Article 6

Le Preneur prendra le terrain loué dans l'état où il se trouve, tels qu'il se poursuit et se comporte, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du loyer, pour quelque cause que ce soit et notamment en raison d'une erreur dans la contenance sus-indiquée, la différence entre cette dernière et la contenance réelle devant faire le profit ou la perte du Preneur.

Article 7

Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain loué, sauf à s'en défendre comme à profiter de celles actives de même nature s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le Bailleur.

Article 8

Il s'opposera à tous empiètements et usurpations et avertira le Bailleur de ceux qui pourraient être commis, sous peine d'en demeurer garant et responsable.

Article 9

Le Preneur fera son affaire personnelle des problèmes d'accès physique au terrain loué qui pourraient survenir et s'interdit formellement tout recours contre le Bailleur.

Article 10

Il devra acquitter, à compter de l'entrée en vigueur du présent bail, toutes contributions, impôts et taxes de toute nature auxquels le terrain loué serait ou pourrait être assujéti.

Article 11

Le Preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance couvrant sa responsabilité civile.

ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS**Article 12**

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toutes natures, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil et par l'usage.

EXPLOITATION DES INSTALLATIONS

Article 13

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra respecter les prescriptions réglementaires résultant de l'autorisation d'exploitation délivrée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement qu'il aura obtenue pour les activités exercées.

CONSTITUTION DE DROITS RÉELS

Article 14

Le Preneur pourra grever son droit au présent bail ainsi que les constructions, ouvrages et installations qu'il aura édifiés ou acquis, de privilèges et d'hypothèques pour garantir uniquement les emprunts et autres actes qu'il contractera en vue de réaliser les ouvrages situés sur le terrain objet du présent bail.

Le Preneur pourra acquérir au profit du fonds, des servitudes actives et le grever de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'en informer le Bailleur.

Il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le Preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

Sous réserve des stipulations de l'alinéa qui suit, à l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes ainsi que les privilèges et hypothèques conférés par le Preneur, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire en application des dispositions de l'article 18, les privilèges et hypothèques visés à l'alinéa qui précède et inscrits suivant le cas avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

CESSION – APPORT EN SOCIÉTÉ

Article 15

Le Preneur pourra céder tout ou partie de ses droits au présent bail ou les apporter en société. Le ou les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront

s'engager directement envers le Bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Ils demeureront solidairement entre eux et avec le Preneur initial, vis-à-vis du Bailleur, des mêmes obligations que le Preneur initial et celui-ci restera garant jusqu'à l'achèvement des constructions que le Preneur initial s'est engagé à édifier au terme du présent bail.

Toute cession ou tout apport devra être notifié au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai d'un mois qui suit la signature de l'acte.

LOCATION

Article 16

Le Preneur pourra librement louer les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le Preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

LOYER

Article 17

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de DIX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGTS (10.480) FRANCS CFP, en application de la délibération n° 205 du 24 juillet 1975 portant réajustement et rationalisation des divers tarifs domaniaux et création d'un tarif spécial, de location pour activité industrielle, commerciale et minière.

Ladite somme est payable à la caisse du receveur des services fiscaux – CCP 14158 01022 0020101G051 42- BP D2 Nouméa cedex, en un seul versement et d'avance à la date d'anniversaire du présent bail de chaque année.

En outre, ce loyer sera ensuite révisé à l'expiration de chaque période triennale en fonction de la variation sur la période considérée de l'indice du bâtiment « BT 21 », publié mensuellement par l'institut de la statistique et des études économiques ou de l'indice qui viendrait à lui être substitué,

et en retenant comme indice de référence celui se rapportant au dernier indice connu et définitif au moment de la notification du nouveau loyer.

Sans pouvoir excéder la valeur locative établie par comparaison avec le prix de locations similaires sur le marché local, le montant du loyer révisé sera donc déterminé par application de la forme suivante :

$$Lr = Lo \times \frac{\text{Ind BT 21}}{\text{Ind BT 21o}}$$

Dans laquelle :

Lr = Loyer révisé.

Lo = Loyer initial à l'époque de la première révision ou loyer précédent en cas de révisions ultérieures.

Ind BT 21 = Dernier indice définitif connu au moment de la notification du nouveau loyer

Ind BT 21o = Dernier indice connu 3 ans auparavant.

RÉSILIATION

Article 18

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

En cas d'inexécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail ou de non-paiement du loyer pendant deux années consécutives, le Bailleur est autorisé, si le Preneur ne s'est pas conformé à ses obligations dans un délai de six (6) mois à compter de la mise en demeure qui lui sera faite par lettre recommandée avec avis de réception, à faire prononcer en justice la résiliation du bail.

PROPRIÉTÉ DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EN FIN DE BAIL

Article 19

A l'expiration du bail éventuellement prorogé dans les conditions prévues à l'article 1 alinéas 3 et 4 ci-dessus, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, le Bailleur deviendra propriétaire de plein droit sans indemnité des constructions et installations réalisées par le Preneur ou ses ayants droit qui devront être conformes aux obligations et dispositions qui figureront dans l'arrêté obtenu en vertu de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et éventuellement modifié et en vigueur à l'expiration du bail.

A défaut, le Bailleur en fera la demande par lettre recommandée avec avis de réception et fixera le délai dans lequel les travaux devront être exécutés, ce dernier ne pouvant pas être inférieur à un an. Faute d'avoir satisfait à cette obligation dans le délai fixé, le Bailleur pourra procéder aux travaux nécessaires sur le terrain aux frais du Preneur ou de ses ayants droit.

FRAIS

Article 20

Tous les frais occasionnés par le présent acte sont à la charge du Preneur.

ENREGISTREMENT – TRANSCRIPTION

Article 21

Le présent acte sera enregistré et transcrit au service de la publicité foncière, conformément à la loi, aux frais du Preneur.

Pour les besoins des formalités d'enregistrement et de transcription, la valeur des constructions est estimée à

ELECTION DE DOMICILE

Article 22

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

- pour le Bailleur : dans les bureaux du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie à Nouméa,
- pour le Preneur : à son siège social.

ACCEPTATION

Article 23

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

DONT ACTE,
FAIT ET PASSE A NOUMEA, le

Pour la société,

Pour la Nouvelle-Calédonie

Le chef du service du domaine

E. ROSAIRE

ANNEXE A LA PROMESSE DE BAIL