

Envoyé en préfecture le 13/05/2026

Reçu en préfecture le 13/05/2026

Publié le 13/05/2026

ID : 974-249740093-20260429-2026_C_034-DE



07 JUILLET 2011

BAIL A CONSTRUCTION PAR SEMAC

AU PROFIT DE

SCI SORETRAL O.I.

116324 01

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

RL/CKH 116324 01

**L'AN DEUX MILLE ONZE,
Le SEPT JUILLET,**

A SAINT-DENIS (Réunion), 57 rue Jules Auber, au siège de la Société Civile Professionnelle ci-après nommée,

Maître Régis LAI HOK TIM, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée «Jacques ZAMPIERO, Régis LAI HOK TIM et Nathalie BARRAUD, Notaires Associés», société titulaire d'un Office Notarial à SAINT-DENIS, 57 rue Jules Auber,

A RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant BAIL A CONSTRUCTION.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" - :

La Société dénommée **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION**, Société Anonyme au capital de 4.601.625,00 Euros, dont le siège est à SAINT BENOIT (97470), 16 B Résidence Le Manchy Rue Leconte de Lisle, identifiée au SIREN sous le numéro 380572453 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (97400) .

Ladite société représentée par Mademoiselle Karine CHAN KHU HINE, Clerc de l'office notarial susnommé, ayant reçu tous pouvoirs à cet effet de Monsieur Mario DI CARLO, Directeur Général, demeurant à SAINT-DENIS (Réunion) 3 Cour Usine Bois Rouge, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à SAINT BENOIT (Réunion) du 20 juin 2007 dont une copie est demeurée ci-annexée.

Monsieur Mario DI CARLO ayant lui-même tous pouvoirs à cet effet en sa qualité de Directeur Générale pour avoir été nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 10 mars 2005, dont un extrait du procès verbal est demeuré ci-joint et annexé à la minute du présent acte après mention.

Dénommée ci-après par le vocable "LE BAILLEUR".

- "PRENEUR" - :

La Société dénommée **SCI SORETRAL.O.I**, Société civile immobilière au capital de 5.000,00 EUR, dont le siège est à SAINT BENOIT (97470), 120 Rue des Cryptomérias, identifiée au SIREN sous le numéro 524866472 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS.

Représentée par Monsieur Alain Yves VENCHARD, en qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'engagement de reprise tel que mentionné dans les statuts

Dénommé ci-après par le vocable "LE PRENEUR".

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

EXPOSE

1) Propriété du terrain.

Le bailleur est propriétaire de deux terrains situés à SAINT-BENOÎT (Réunion) figurant au cadastre section BD, numéros 543 et 544, lieudit "Chemin Sévère", d'une superficie, savoir :

- de HUIT ARES QUATRE-VINGT DIX HUIT CENTIARES (08a 98ca) pour la parcelle cadastrée BD numéro 543
- de NEUF ARES VINGT ET UN CENTIARES (09a 21ca) pour la parcelle cadastrée BD numéro 544,

Soit une superficie totale de DIX HUIT ARES DIX NEUF CENTIARES (18a 19ca),

ci-après plus amplement désignés.

2) Constructions projetées.

Le preneur se propose de faire édifier sur le terrain loué les constructions suivantes consistant en :

Deux bâtiments dont un à usage de stockage et l'autre à usage de bureau pour le compte de la société SORETRAL

L'emplacement de ces bâtiments figure sur un plan visé par les parties, et qui demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

3) Caractéristiques techniques de la construction projetée.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le preneur avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements qu'ils soient collectifs, extérieurs.

4) Permis de construire.

Avec l'accord du bailleur, le preneur a présenté une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté. Celui-ci a été accordé par arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de Saint Benoît en date du 27 mai 2010 et porte le numéro 097410 10A0076. Ce permis autorise la construction d'un immeuble à usage de stockage et parcage d'engins représentant une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) de 780,00 mètres carrés.

Sont demeurés ci-après annexés copie du permis de construire ainsi que divers plans annexés à la demande de permis de construire, savoir :

- plan de situation
- plan de masse
- plan de coupe longitudinale
- notice descriptive
- plan de façade 1
- plan de façade 2
- plan d'insertion
- photographies
- plan en perspective 1
- plan en perspective 2
- plan en perspective 3
- plan de clôture
- plan du rez-de-chaussée
- plan du 1^{er} étage

Le Notaire Soussigné informe le preneur qui projette d'édifier par lui-même ou de faire édifier sur l'assiette foncière objet des présentes des constructions, bâtiments, aménagements, ou autres travaux pouvant être assimilés à des bâtiments, et ce quelle qu'en soit la destination :

- De l'obligation d'affichage du permis de construire sur le terrain et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. Etant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

- Qu'indépendamment de l'obtention du permis de construire, l'intéressé devra obtenir toutes les autorisations de raccordement aux réseaux et acquitter les taxes correspondantes.

- Des dispositions actuellement en vigueur imposant le concours d'un architecte en matière de construction.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration d'achèvement auprès du service des Impôts du lieu de la situation du terrain, et ce dans le délai de quatre vingt dix jours de celui-ci.

Ceci exposé, il est passé au bail à construction.

BAIL A CONSTRUCTION

Le bailleur, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes de la loi Numéro 64-1247 du 16 décembre 1964, du décret numéro. 64-1323 du 24 décembre 1964 pris pour son application, et de tous les textes subséquents,

Au preneur, ici présent et qui accepte,

Le terrain à bâtir dont la désignation suit:

DESIGNATION

A SAINT BENOIT (RÉUNION) 97470, 120 Rue des Cryptomérias,
UN TERRAIN A BATIR.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	543	Chemin SEVERE	00ha 08a 98ca
BD	544	Chemin SEVERE	00ha 09a 21ca

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes et tel que figurant sous liseré rose au plan qui est demeuré ci-annexé.

Division cadastrale

La parcelle sus désignée est issue de la division suivante :

Cadastre avant division

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	506	Chemin SEVERE	03ha 70a 47ca

Cadastre après division

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	529	Chemin SEVERE	00ha 19a 33ca
BD	530	Chemin SEVERE	00ha 31a 81ca
BD	531	Chemin SEVERE	00ha 16a 24ca
BD	532	Chemin SEVERE	00ha 15a 18ca
BD	533	Chemin SEVERE	00ha 14a 09ca
BD	534	Chemin SEVERE	00ha 14a 49ca
BD	535	Chemin SEVERE	00ha 64a 28ca
BD	536	Chemin SEVERE	00ha 22a 34ca
BD	537	Chemin SEVERE	00ha 20a 82ca
BD	538	Chemin SEVERE	00ha 27a 80ca
BD	539	Chemin SEVERE	00ha 28a 23ca
BD	540	Chemin SEVERE	00ha 09a 09ca
BD	541	Chemin SEVERE	00ha 08a 98ca
BD	542	Chemin SEVERE	00ha 24a 39ca
BD	543	Chemin SEVERE	00ha 08a 98ca
BD	544	Chemin SEVERE	00ha 09a 21ca
BD	545	Chemin SEVERE	00ha 05a 38ca
BD	546	Chemin SEVERE	00ha 21a 90ca
BD	547	Chemin SEVERE	00ha 01a 41ca

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Stéphane ANDRIANJAKA géomètre expert à SAINT DENIS (Réunion) BP 342, sous le numéro 3467 YY., visé par les services du cadastre le 20 avril 2007.

Une copie de ce document est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Sophie THAZARD, Notaire à SAINT BENOIT (Réunion) le 30 novembre 1998 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT DENIS (Réunion), le 15 janvier 1999 volume 1999P, numéro 226.

Lequel acte a fait l'objet d'un acte rectificatif dressé par ledit Notaire en date du 12 juin 1999, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de SAINT DENIS (Réunion) le 17 juin 1999, Volume 1999P, numéro 3045.

ZAC N°3 BRAS FUSIL

Le terrain ci-dessus est situé dans le périmètre de la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ N°3 BRAS FUSIL, dont les règles relatives à ladite ZAC sont ci-après relatées.

Création de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « ZAC 3 de Bras Fusil »

Par délibération du Conseil Municipal en date du 5 mars 1991, reçue en Préfecture le 17 avril 1991, la Commune de SAINT-BENOIT a confié à la Société d'Economie Mixte d'aménagement et de Construction (SEMAC), l'étude du dossier pré-opérationnel de la troisième Zone d'Activité de Bras Fusil.

Après la mise en œuvre d'une part de la procédure de concertation clôturée sans observation majeure par la décision du conseil municipal du 19 mai 1992, d'autre part de l'article L 123-8 du Code de l'urbanisme, Monsieur le Préfet a pris l'arrêté n°92-1716 du 23 juin 1992 portant déclaration d'utilité publique et mise en conformité au POS de l'opération AZAC 3.

Par délibération du 28 août 1992 reçu le 1^{er} septembre 1992 à la Sous-Préfecture de Saint-Benoît, le conseil municipal de la Commune de SAINT-BENOIT a décidé d'approuver le principe de la création d'une zone d'aménagement concerté dite « ZAC 3 de Bras Fusil » à vocation industrielle, commerciale et artisanale sur une superficie d'environ 35 hectares, de fixer son périmètre, et de choisir la concession d'aménagement comme mode de réalisation tout en la confiant à la SEMAC.

Il a également été décidé d'exonérer de la Taxe locale d'équipement, la zone concernée pendant une durée de CINQ ans et de substituer au plan d'occupation des sols de la zone, le plan d'aménagement de la zone, après son approbation.

Acquisition des terrains

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie THAZARD, Notaire à Saint-Benoît, le 30 novembre 1998, publié à la Conservation des Hypothèques de Saint-Denis (Réunion) le 15 janvier 1999, volume 1999P, numéro 226, la SEMAC a acquis de la Société dénommée Sucrière de Beaufonds, les terrains constituant l'assiette de la ZAC et désignés comme suit:

Sur la Commune de Saint-Benoît (Réunion) lieudit « Chemin Sévère »
Une parcelle de terrain figurant au cadastre de la manière suivante :

Section		Lieudit	Surface
BD	64	Chemin Sévère	04ha 13a 60ca
BD	68	Chemin Sévère	02ha 96a 58ca

Approbation du plan d'aménagement de la zone (PAZ)

a) Aux termes d'une délibération du 27 septembre 1995, reçue en Sous-Préfecture de Saint-Benoît, le 3 octobre 1995, le conseil municipal de la commune de SAINT-BENOIT (Réunion) a pris connaissance des pièces composant le dossier de réalisation de cette opération, et décidé d'approuver :

- Le plan d'aménagement de la zone et ses annexes
- Le programme des équipements publics à réaliser sur la zone
- les modalités prévisionnelles de financement de la première tranche opérationnelle.

Et décidé d'autoriser le maire à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en enquête publique du plan d'aménagement de la zone et de ses annexes.

L'assemblée a finalement approuvé le plan d'aménagement de la zone après l'avis du commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique en date du 22 mars 1996, reçue en sous-préfecture le 11 avril 1996.

b) Aux termes d'une délibération en date du 26 septembre 2000, le conseil municipal de la commune de SAINT-BENOIT (Réunion) a adopté le principe de la révision du plan d'aménagement de Zone de la Zone Industrielle n°3 et autorisé le Maire à commander les études relatives à cette modification.

Aux termes d'une délibération du 18 février 2002, reçue en sous-préfecture le 22 février 2002, le Conseil municipal de la Commune de SAINT-BENOIT (Réunion) a pris connaissance des pièces composant le dossier de réalisation de cette opération, et décidé de l'approuver.

Et décide d'autoriser le maire à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en enquête publique du plan d'aménagement de la zone et de ses annexes.

L'assemblée a finalement approuvé le plan d'aménagement de la zone après l'avis du commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique en date du 29 juin 2002, reçue en sous-préfecture le 9 juillet 2002.

Concession d'aménagement

Par délibération du 28 septembre 1992 précitée, le conseil municipal de la Commune de SAINT-BENOIT a décidé de concéder l'aménagement de la zone d'aménagement concerté créée, à la SEMAC, conformément à un modèle de convention joint à ladite décision collective et approuvé, dont la signature intervenue le 6 août 1992 entre les parties.

Ce traité de concession a été entièrement refondu et remplacé par un autre traité en date du 27 octobre 2000, reçu en sous-préfecture le 30 octobre 2000.

Une copie du cahier des charges et conditions de cette concession, demeurera annexée après mention, à l'acte contenant dépôt de pièces de la ZAC n°3 de Bras Fusil.

Cahier des charges de cession ou de location de ces terrains

En conformité avec les dispositions du contrat de concession ci-dessus visé, il a été établi le cahier des charges sous lesquelles seront consenties les cessions ou locations des terrains compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dont s'agit.

LE PRENEUR DECLARE EN AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES AVANT CE JOUR, ET PRENDRE L'ENGAGEMENT FERME ET IRREVOCABLE DE S'Y CONFORMER EN TOUS POINTS.

Dépôt de pièces

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie THAZARD, Notaire à Saint-Benoît, le 11 Juin 2003, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de SAINT-DENIS (Réunion) le 1^{er} août 2003, volume 2003P, numéro 4683, Monsieur Mario DI CARLO, Directeur Général Délégué de la SEMAC a déposé au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle dont est membre le notaire sus nommé, les pièces suivantes concernant la ZAC N°3 Bras Fusil :

1°) Dossier de précommercialisation (Tranche 1) de la Zone d'activité des Plaines, comprenant :

- Localisation de la zone,
- Note d'opportunité et règlement de la zone,
- Plan d'aménagement de la zone,
- Plan parcellaire et plan topographique 5,
- Cahier des charges de cessions des terrains,
- Programme d'équipements publics et plans de recollements.

2°) Copie du procès-verbal du Conseil d'Administration de la SEMAC en date du 11 octobre 2002.

3°) Copie de la délibération du Conseil de la Communauté de la commune de l'Est, en date du 14 décembre 2000.

4°) Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Communautaire, séance du 20 juin 2002.

5°) Extrait du procès-verbal du Conseil Communautaire, séance du 10 octobre 2002.

6°) Copie de l'avenant n°1 au traité de concession.

7°) Copie du plan d'arpentage et de division ZAC 3 BRAS FUSIL TRANCHE 2, échelle 1/500.

Transfert de la compétence d'aménagement

Par délibération en date du 21 mai 2001, la Commune a décidé le transfert à la Communauté des Communes de l'Est (CCE) de la compétence d'aménagement de

la zone d'intérêt communautaire délimitée par la 2^{ème} tranche de la ZI n°3 de Bras-Fusil, suivant en cela la délibération du Conseil communautaire de la CCE du 14 décembre 2000 déclarant cette 2^{ème} tranche d'intérêt communautaire.

En conséquence, et sur ce périmètre, la Commune a transféré à la Communauté des Communes de l'Est, l'ensemble des biens, équipements, droits et obligations, liés à l'exercice de cette compétence sur le périmètre considéré et conformément à l'article L.5211.7 du Code des Collectivités Territoriales.

Avenant n°1 : Traité de concession

L'avenant n°1 établi le 24 septembre 2002 entre la Commune de SAINT-BENOIT, la Communauté des Communes de l'Est (CCE) et la SEMAC a pour objet de noter les modifications induites par le transfert à la CCE de la 2^{ème} tranche de la Zone d'Activité aux éléments principaux de la concession d'aménagement (traité + cahier des charges) relative à la ZI 3 de Bras Fusil, et particulièrement :

- son concédant,
- son concessionnaire,
- ses programmes d'aménagement et d'équipements publics,
- ses modalités prévisionnelles de financement.

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 21 Février 2002, la Commune de SAINT-BENOIT a approuvé le nouveau plan d'aménagement de zone et le règlement correspondant.

Ledit avenant a été déposé en Sous Préfecture de SAINT-BENOIT le 24 septembre 2002.

Avenant n°2 : Modifications du traité de concession et Modifications du cahier des charges.

En application des dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dite Loi SRU, n°2000-1208 du 13 décembre 2000, il convient d'adapter le traité de concession aux obligations d'une Convention Publique d'Aménagement.

L'avenant n°2 établi entre la Communauté Intercommunale Région Est (CIREST) et la Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC) a pour objet d'apporter des modifications au traité de concession et de son cahier des charges annexé signé le 27 Octobre 2000 entre la Commune de SAINT-BENOIT et la SEMAC, modifiés par l'avenant n°1 signé le 24 septembre 2002 et établissant le transfert à la CIREST de la 2^{ème} tranche de la ZI n°3 de Bras-Fusil, à l'effet :

- d'une part, d'adapter les documents aux évolutions récentes de la législation en matière convention publique d'aménagement,
- d'autre part, de modifier les termes fixant la rémunération de la SEMAC.

Ledit avenant a été déposé en Sous Préfecture de SAINT-BENOIT le 14 Mars 2003.

Zones déclarées d'intérêt communautaire

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 3 octobre 2003, déposée en Sous-Préfecture de Saint-Benoît, le 20 octobre 2003, la Communauté Intercommunale Réunion Est (CIREST) a déclaré d'intérêt communautaire les zones suivantes :

- ZAE sur le secteur de Paniandy à Bras-Panon,
- ZI n°3 de Bras-Fusil, 1^{ère} tranche à Saint-Benoît,
- ZA de la Rivière de l'Est à Sainte-Rose.

Avenant n°3 : Substitution du concédant CIREST sur l'ensemble de l'opération d'aménagement « Z.I. n°3 de Bras-Fusil »

L'avenant n°3 établi le 16 décembre 2005 entre la Communauté Intercommunale Réunion Est (CIREST) et la Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC) a pour objet :

- de prendre acte de la substitution de la CIREST en lieu et place de la commune de Saint-Benoît en tant que concédant de la 1^{ère} tranche de l'opération d'aménagement dénommée « Z.I. n°3 de Bras-Fusil » ;
- de confirmer la SEMAC sans ses attributions de concessionnaire sur cette 1^{ère} tranche ;
- d'entériner les conditions financières et patrimoniales du transfert de la 1^{ère} tranche de la Z.I. n°3 ;
- de refondre en un seul acte l'ensemble des droits et obligations du Concédant et du Concessionnaire sur la totalité de la zone d'aménagement, en tenant compte des évolutions de la législation en matière de concessions d'aménagement ;
- de réviser les éléments principaux de la convention d'aménagement (Traité de concession et cahier des charges) et particulièrement : la mission de commercialisation confiée à la SEMAC, le bilan financier prévisionnel, le montant de la participation du Concédant au déficit de l'opération, les modalités de versement de ladite participation ; ces éléments figurant au CRAC arrêté au 31 décembre 2003 et approuvé par délibération du Conseil communautaire de la CIREST en date du 11 juillet 2005.

Ledit avenant a été déposé en Sous-Préfecture de SAINT-BENOIT le 23 décembre 2005.

STIPULATIONS PARTICULIERES

Aux termes de la promesse de bail à construction régularisée par Maître Nathalie BARRAUD, le 15 septembre 2009, il était convenu ce qui suit littéralement rapporté :

« Condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire

Le présent compromis est également consenti sous la condition suspensive de l'obtention par le preneur d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Montant maximum : 150.000 EUROS auprès de : la BNP PARIBAS
- Durée minimum : 15 ans
- Taux maximum : 6% l'an hors assurance
- Conditions financières : au choix du preneur.

Le preneur s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le délai de huit jours de la présente promesse et à justifier au BAILLEUR promettant de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard dans le délai de cinq mois à compter des présentes.

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

Le preneur devra justifier au bailleur de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, le bailleur pourra mettre en demeure le preneur de lui produire une lettre d'accord, à défaut de réponse à cette mise en demeure, les présentes seront nulles et non avenues.

En tant que de besoin, le preneur déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter. »

Les parties déclarent renoncer purement et simplement à ladite clause.

Sont demeurés ci-après annexé, copie d'un courrier de la CIREST en date du 3 mars 2011 confirmé par un courriel de la SEMAC en date du 14 avril 2011.

ETAT DU TERRAIN, URBANISME, SERVITUDES

I. – Etat et contenance du terrain

Le preneur prendra le terrain objet des présentes dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol ou pollution, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

II.- Urbanisme

Certificat d'urbanisme des parcelles cadastrées Section BD numéros 543 et 544

Des certificats d'urbanisme demandés au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme ont été délivrés les 12 et 13 mai 2011 par le maire au nom de la commune de SAINT BENOIT (Réunion) sous le numéro CU 097410 11B0138 et CU 097410 11B0139.

Le contenu de ces certificats sont ci-après littéralement rapportés :

- TERRAIN DE LA DEMANDE :

Cadastré (sections et numéros) : **BD 543-544**

Superficie : **1.819,00 m²**

- OBJET DE LA DEMANDE :

Demande de simple information (nouvel article L 410-1-a du Code de l'Urbanisme)

- DROIT DE PREEMPTION :

Le terrain de la demande est soumis au droit de préemption urbain (DPU)

Avant toute mutation du terrain, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera le prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION / nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

- BENEFICIAIRE DU DROIT:

ETABLISSEMENT PUBLIC FONIER DE LA REUNION

- DISPOSITIONS D'URBANISE :

Plan local d'Urbanisme approuvé le 04 Mai 2006 et transmis au Préfet le 17 Mai 2006 et opposable aux tiers depuis le 17/07/2006 modifié lors des séances du conseil municipal en date des 28 juin 2007, 28 septembre 2007, 11 décembre 2007, 5 juin 2008, 25 septembre 2008, 23 décembre 2008, 10 septembre 2009, 9 juin 2010, modifié par procédure de révision simplifiée lors des séances du conseil municipal en date des 22 mars 2007, 28 juin 2007, 11 décembre 2007 et modifié par procédure de modification simplifiée lors des séances du conseil municipal en date des 9 juin 2010, 6 décembre 2010.

Le terrain de la demande est situé dans le PLU en zone AUZI (Zone industrielle n°3 de Bras Fusil). Dans cette zone sont interdits, en application de l'article AUZI 1 du règlement du PLU, les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article AUZI 2 du règlement du PLU ainsi que ceux suivants :

- les constructions, ouvrages ou travaux à usage agricole
- les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation
- les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'hôtellerie

- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application des articles L 443-7 et R 443-10 du code de l'urbanisme
- les installations de travaux divers prévus à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.

Le terrain de la demande est situé en partie dans un périmètre des monuments historiques où aucun projet ne pourra être autorisé sans l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

- OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public. En l'absence, un assainissement autonome peut être réalisé conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996).

Pour être constructibles, les slots devront être desservis par un accès permanent direct, sur une voie publique ou privée, d'une largeur suffisante pour les besoins de l'opération de construction et ne pourra être inférieure à 3.50 m

Le terrain est situé dans une zone d'aléa faible dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles relatif aux phénomènes de mouvements de terrain prescrit par arrêté préfectoral n° 1688 en date du 22 juillet 2010 (consultable en mairie au service urbanisme).

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage a été délivré par la commune de Saint Benoît (Réunion), le 19 février 2010 et demeure ci-après annexé.

III.- Servitudes

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la Commune de SAINT-BENOIT.

Le preneur fera son affaire personnelle et sans recours contre le bailleur des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le bailleur déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire sus-visé ;
- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le preneur ;

- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement, et textes subséquents).

IV.- Etat des risques naturels et technologiques

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Déclaration du bailleur sur les catastrophes naturelles

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** objet des présentes n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, cyclones.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles

La commune de **SAINT BENOIT** est située dans le périmètre de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn), ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral N°0436 du 7 février 2006, approuvé le 15 décembre 2004, dont les risques naturels pris en compte sont : inondation.

Le **BAILLEUR** déclare, à raison des dispositions des I, II de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, que l'**IMMEUBLE** objet des présentes est situé dans une zone sans contrainte spécifique.

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Absence de sinistre

A raison des dispositions de l'article L.125-5, IV du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'**IMMEUBLE** objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre d'une catastrophe naturelle (article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (articles L.128-2 du Code des assurances).

SITUATION LOCATIVE

Le bailleur déclare que le terrain présentement donné à bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de 25 ans qui commencera à courir à compter de ce jour pour se terminer 25 ans après cette date.

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

CONDITIONS PARTICULIERES

Etant précisé que ces conditions ne s'appliquent, que pour autant qu'elles ne dérogent pas expressément aux dispositions prévues par le cahier des charges de cession de terrain, demeuré ci-joint et annexé.

1) - Engagement de construction.

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptifs analysés en l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, notamment en vue de la délivrance du certificat de conformité.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

2) - Délai d'exécution des travaux.

Le preneur s'oblige à commencer les travaux dans les SIX (6) MOIS à compter de la délivrance du permis de construire et à les mener de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés DIX-HUIT (18) MOIS à compter de la délivrance du permis de construire, ainsi qu'il résulte de l'article 4-4 du cahier des charges de cession modifié.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'oeuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution 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.

Au cas où le preneur n'aurait pas achevé les travaux dans le délai fixé à l'article 4-4 du cahier des charges, la SEMAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de trois mois. Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SEMAC pourra demander la résiliation du bail dans les conditions fixées au cahier des charges, à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du loyer annuel hors taxe par jour de retard avec un maximum de 100/1000.

Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du bailleur d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

3) - Détermination de l'achèvement et de la conformité.

L'obligation d'achever les constructions qui incombe au preneur comporte, pour ce dernier, celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, ou s'il en a été délivré plusieurs celle de la délivrance du dernier de ceux-ci.

Nonobstant la date à laquelle ledit récépissé de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux aura été délivré, il est expressément convenu entre bailleur et preneur que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'achèvement et la conformité de l'immeuble devra être notifié sans retard au bailleur.

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal de Grande Instance de SAINT DENIS (Réunion) sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

Délivrance de la conformité

La réception de la déclaration attestant l'achèvement des travaux et la conformité de l'immeuble ouvre à l'administration un délai pour procéder au récolement des travaux.

L'administration dispose alors d'un délai déterminé pour contrôler la conformité des travaux de l'ordre de trois mois en règle général et de cinq mois dans les cas où le récolement est obligatoire.

Dans la mesure où l'autorité compétente ne conteste pas la conformité des travaux, la décision de conformité est tacite et ne peut plus faire l'objet d'un retrait.

A la demande du bénéficiaire du permis, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis est délivré sous quinzaine par l'autorité compétente.

Si les travaux ne sont pas conforme à l'autorisation :

- soit la régularisation est possible et le bénéficiaire du permis initial fera la demande d'un permis de construire modificatif ou d'une déclaration préalable.
- soit la régularisation est impossible et le bénéficiaire du permis devra démolir toute ou partie des travaux exécutés.

Malgré la délivrance d'une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, des recours sont possibles :

- 1) des poursuites pénales peuvent être engagées dans un délai de trois ans à compter de l'achèvement d'une construction non conforme au dossier autorisé.
- 2) les tiers peuvent contester la légalité de cette décision devant le juge administratif.

Le preneur s'oblige, en vue de l'obtention de ce certificat de conformité, à effectuer toutes les démarches administratives nécessaires et à exécuter, le cas échéant, sous son entière responsabilité et à ses frais, risques et périls, et dans les meilleurs délais, les travaux modificatifs ou complémentaires qui s'avéreraient nécessaires pour parvenir à la délivrance du certificat de conformité.

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le bailleur disposera d'un délai de TROIS mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder SIX mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance du certificat de conformité.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

4) - Constitution et acquisition de droits réels.

Le preneur pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance du certificat de conformité des constructions prévues au présent bail à construction. Le preneur devra rendre compte au bailleur conformément à l'article 1993 du Code civil. Il est expressément convenu au surplus 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 expressément.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa 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 de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

5) - Entretien des constructions.

Le preneur devra pendant tout le cours 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 toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses.

Le preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe « Assurances ».

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

6) - Cession - apport en société.

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. 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 à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal, conformément à l'article 12 de la loi n. 66-538 du 24 juillet 1966 à y substituer éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au bailleur qui conservera tous droits vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

7) - Locations.

Le preneur pourra louer librement 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.

Toutefois, les baux qui pourraient être consentis avec le concours du bailleur demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail à construction.

8) - Contributions.

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

9) - Assurances.

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 contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le

montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties. Pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du preneur comme l'accession du bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le preneur au bailleur sera réduite proportionnellement.

S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments. -

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (bailleur et preneur) dans les proportions suivantes :

- le bailleur aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;

- le preneur aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

10) - Résiliation

Le présent bail pourra être résilié de plein droit si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux, dans les cas suivants :

- non achèvement des travaux ;
- défaut de paiement de son prix ;
- défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales ;

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le

commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre temps ;

- si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le Notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

11) - Propriété des constructions.

- Au cours du bail :

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

- A la fin du bail :

A l'expiration du bail par arrivée du terme, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, resteront sa propriété ou de celle de ses ayants cause.

Dans le cas où les constructions et améliorations resteront au preneur, en vertu de la présente disposition, la propriété du terrain lui sera transférée au terme du bail moyennant le supplément de loyer dont il est parlé au chapitre « supplément de loyer » ci-après.

Si le bail prend fin par résiliation judiciaire ou amiable, toutes constructions ou améliorations reviendront cependant au bailleur, *par exception à la stipulation qui précède.*

12) - Promesse de vente synallagmatique

Le présent acte, en vertu de ce qui est stipulé à l'article « 11 » ci-dessus, paragraphe « A la fin du bail », contient **une promesse synallagmatique de vente** du terrain dont il s'agit sous condition suspensive non rétroactive de l'accomplissement de la durée totale des présentes et moyennant un prix égal aux suppléments annuels ci-après définis.

13) - Solidarité et indivisibilité

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

LOYER

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de QUATRE MILLE CENT QUATRE-VINGT TROIS EUROS ET SOIXANTE DIX CENTS (4.183,70 EUR)

Soit une TVA au taux de 8,50 % d'un montant de TROIS CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTS (355,61 EUR)

Et un loyer annuel toutes taxes comprises de QUATRE MILLE CINQ CENT TRENTE NEUF EUROS ET TRENTE ET UN CENTS (4.539,31 EUR)

Déterminé sur la base de 2,30 € hors taxe le mètre carré, et un loyer mensuel hors taxe de TROIS CENT QUARANTE HUIT EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTS (348,64 EUR) que le preneur s'oblige à payer au bailleur en son domicile d'avance, en début de chaque mois.

REVISION

Le loyer de base et le supplément de loyer ainsi fixé seront révisibles annuellement, en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction, publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du 4^{ème} trimestre 2010 s'élevant à 1533 points.

SUPPLEMENT DE LOYER

Ce loyer est augmenté d'un supplément de loyer annuel hors taxe de MILLE SIX CENT TRENTE SEPT EUROS ET DIX CENTS (1637,10 EUR),

Soit une TVA au taux de 8,50 % d'un montant de CENT TRENTE NEUF EUROS ET QUINZE CENTS (139,15 EUR)

Et un supplément de loyer annuel toutes taxes comprises de MILLE SEPT CENT SOIXANTE SEIZE EUROS ET VINGT CINQ CENTS (1776,25 EUR)

Ce supplément de loyer hors taxe a été calculé de la manière suivante :

Différence entre le prix total du terrain aujourd'hui (soit 80 EUR x 1.819 mètres carrés = 145.520,00 EUR) et la somme des loyers versés (soit 25 x 4.183,70 EUR = 104.592,50 EUR), ce qui donne (145.520,00 EUR – 104.592,50 EUR = 40.927,50 EUR) divisé par la durée du bail (soit 40.927,50 EUR : 25 ans = 1.637,10 EUR annuel soit 136,43 EUR mensuel)

Le supplément de loyer, hors taxe, de CENT TRENTE SIX EUROS ET QUARANTE TROIS CENTS (136,43 EUR) sera réglé mensuellement et en même temps que le loyer.

Ce loyer est indexé comme le loyer de base lui-même, ladite somme à valoir sur le prix du terrain qui sera transféré au preneur en fin de bail, comme dit ci-avant.

Si tous ces suppléments ont été régulièrement versés, la vente du terrain au preneur aura donc été intégralement payée d'avance.

Si, le bail n'atteignant pas sa durée contractuelle entière, la propriété du terrain n'est finalement pas transférée au preneur, ainsi que cela est prévu ci-avant, les suppléments ainsi versés par le preneur lui seront restitués, à moins qu'il ne soit en retard dans le paiement du loyer proprement dit, auquel cas ces suppléments seraient compensés avec les loyers impayés.

DECLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être ;
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes ;

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

Le terrain objet des présentes est le démembrement d'une plus grande parcelle et appartient au BAILLEUR, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite, avec d'autres biens, de :

La Société dénommée « SOCIETE SUCRIERE DE BEAUFONDS » Société Anonyme au capital de 31.400.000,00 Francs, ayant son siège social à SAINTE-SUZANNE (Réunion) Section de Quartier Français, 23 rue Raymond Vergès, Identifiée au SIREN sous le numéro 310.864.269 au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie THAZARD, Notaire à SAINT BENOIT (Réunion), le 30 novembre 1998.

Moyennant le prix total de 6.649.070,00 FR (soit une contre valeur de 1.013.644,19 Euros) qui a été payé savoir :

- à concurrence de 5.000.000,00 FR (soit une contre valeur de 762.245,09 Euros) le jour de la signature de l'acte authentique à l'aide des deniers provenant d'un prêt d'un montant de plus forte somme consenti par la BANQUE DE LA REUNION, ayant son siège à SAINT-DENIS (Réunion) 27 rue Jean Chatel, aux termes d'un acte le même jour par Maître Guy THAZARD, Notaire à SAINT BENOIT (Réunion).

- et à concurrence de 1.649.070,00 FR (soit une contre valeur de 250.941,75 euros) à terme payable en totalité au plus tard le 31 mars 1999.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques de SAINT-DENIS (Réunion) le 15 janvier 1999, volume 1999P, numéro 226.

Lequel acte a fait l'objet d'un acte rectificatif dressé par ledit Notaire en date du 12 juin 1999, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de SAINT DENIS (Réunion) le 17 juin 1999, Volume 1999P, numéro 3045.

Plus antérieurement, le terrain objet des présentes appartenait à la société dénommée « SOCIETE SUCRIERE DE BEAUFONDS » sus nommée, pour lui avoir été compris, avec d'autres, dans l'apport, avec prise en charge d'une partie du passif, de divers éléments de son patrimoine, que lui a consenti la COMPAGNIE FRANCAISE DE SUCRERIE, à PARIS (8^{ème} arrondissement) Rue Saint Honoré,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean MAS, lors Notaire à SAINT DENIS (Réunion) le 13 janvier 1970.

Une copie authentique de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques de SAINT DENIS (Réunion) le 1^{er} septembre 1970, Volume 1866, numéro 18.

DECLARATIONS FISCALES

Le bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article 260-5 du Code général des impôts, opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, en conséquence il sera redevable cette taxe lors de l'encaissement des loyers.

La base d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 266-5 du Code général des impôts, est constituée par le montant des loyers versés en cours de bail.

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement ainsi que de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1 du Code général des impôts.

Le salaire du Conservateur des hypothèques sera perçu lors de la publication des présentes sur la valeur cumulée des loyers soit sur un montant de CENT CINQUANTE SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS (157.889,00 EUR)

Païement de la TVA

Le bailleur acquittera la TVA au fur et à mesure de l'encaissement des loyers.

Le bailleur précise qu'il dépend de la Recette des Impôts de SAINT BENOIT (Réunion) 5 rue Beaulieu où il est enregistré sous le numéro 380 572 453 000 39.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail à construction sera publié au bureau des hypothèques compétent aux frais du preneur.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du bailleur ou des précédents propriétaires, le bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

POUVOIRS POUR RECTIFICATION

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, les comparants es-qualités, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état-civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige expressément

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs sus-indiqués.

RECAPITULATIF DES ANNEXES

1/ Extrait du Procès-verbal du Conseil d'administration de la SEMAC en date du 10 mars 2005
2/ Procuration de la SEMAC
3/ Plans du permis de construire
4/ Copie du permis de construire
5/ Plan cadastral
6/ Copie du document d'arpentage
7/ Cahier des charges de cession de terrain
8/ Courrier de la CIREST relatif au financement de la construction et courriel de la SEMAC
9/ Certificats d'urbanisme

10/ Certificat de numérotage

11/ Etat des risques naturels et technologiques

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Jacques ZAMPIERO, Régis LAI HOK TIM et Nathalie BARRAUD, Notaires Associés à SAINT-DENIS (Réunion), 57 rue Jules Auber. Téléphone : 02.62.21.28.26 Télécopie : 02.62.21.71.19 Courriel : scpzampiero@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur vingt et une pages.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES
SUIT LA TENEUR DES ANNEXES