

DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE (DAEU)

Création d'une STEP à Saint-Pierre (972)

PJ n°3 – Justificatif de maîtrise foncière



Décembre 2022 – Rapport N° A111511

1. Promesse de Bail Emphyteotique

Le site d'implantation du projet est situé en Martinique sur la commune de Saint-Pierre, au droit des parcelles cadastrales H20 et H311, d'une surface respective de 63,67 ha et 96,75 ha.

Il s'agit de parcelles agricoles composées de plantation de bananiers en partie basse et sans culture en partie haute. Les ravines comprennent des massifs forestiers.

Une Promesse de Bail Emphyteotique portant sur ces deux parcelles H20 et H311 a été initialement signée le 29 mars 2018, puis renouvelée jusqu'au 29 mars 2025, par les parties suivantes :

- Le PROMETTANT et/ou BAILLEUR : la société dénommée **Le Groupement Foncier Agricole de Plaisance**, représentée par Monsieur Jean-Claude MARRAUD des GROTTEs ;
- Le BENEFICIAIRE et/ou PRENEUR : la société dénommée **Nature and People First**, représentée par Monsieur Denis PAYRE ;
- L'EXPLOITANT : la société dénommée **La Société Agricole Périnelle**, représentée par Monsieur Jean-Claude MARRAUD des GROTTEs.

La promesse de bail initiale de 2018, ainsi que l'avenant n°1 à la promesse de bail de 2022, sont consultables en annexe de ce document.

Observations sur l'utilisation du rapport

Ce rapport, ainsi que les cartes ou documents, et toutes autres pièces annexées constituent un ensemble indissociable. Les incertitudes ou les réserves qui seraient mentionnées dans la prise en compte des résultats et dans les conclusions font partie intégrante du rapport.

En conséquence, l'utilisation qui pourrait être faite d'une communication ou d'une reproduction partielle de ce rapport et de ses annexes ainsi que toute interprétation au-delà des énonciations d'Antea Group ne sauraient engager la responsabilité de celui-ci. Il en est de même pour une éventuelle utilisation à d'autres fins que celles définies pour la présente prestation.

Les résultats des prestations et des investigations s'appuient sur un échantillonnage ; ce dispositif ne permet pas de lever la totalité des aléas liés à l'hétérogénéité des milieux naturels ou artificiels étudiés. Par ailleurs, la prestation a été réalisée à partir d'informations extérieures non garanties par Antea Group ; sa responsabilité ne saurait être engagée en la matière.

Antea Group s'est engagé à apporter tout le soin et la diligence nécessaire à l'exécution des prestations et s'est conformé aux usages de la profession. Antea Group conseille son Client avec pour objectif de l'éclairer au mieux. Cependant, le choix de la décision relève de la seule compétence de son Client.

Le Client autorise Antea Group à le nommer pour une référence scientifique ou commerciale. A défaut, Antea Group s'entendra avec le Client pour définir les modalités de l'usage commercial ou scientifique de la référence.

Ce rapport devient la propriété du Client après paiement intégral de la mission, son utilisation étant interdite jusqu'à ce paiement. A partir de ce moment, le Client devient libre d'utiliser le rapport et de le diffuser, sous réserve de respecter les limites d'utilisation décrites ci-dessus.

Pour rappel, les conditions générales de vente ainsi que les informations de présentation d'Antea Group sont consultables sur : <https://www.anteagroup.fr/fr/annexes>



ANNEXES

Annexe I : [Promesse de Bail \(29 mars 2018\)](#)

Annexe II : [Avenant n°1 à la promesse de Bail \(29 mars 2022\)](#)

Annexe I : **Promesse de Bail (29 mars 2018)**

50981401

MLD/CS/

Annexes :

- 1- Pouvoirs BAILLEUR
- 2- Pouvoirs PRENEUR
- 3- Schémas d'implantation
- 4- Plans coupes
- 5- Détail des éléments de construction permettant de minimiser l'impact sonore de l'installation
- 6- ERSIS
- 7- BASIAS-BASOL-ICPE

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,
LE VINGT NEUF MARS**

**Au LAMENTIN (Martinique), Immeuble Notex, Lotissement La Plaine Petit Manoir, au siège de l'Office Notarial du Lamentin, ci-après nommé,
Maître Monique LEPELLETIER BEAUFOND-DUVAL, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Dominique MODOCK, Monique LEPELLETIER-BEAUFOND-DUVAL, Emmanuel LAGUARIGUE de SURVILLIERS et Catherine UNN-TOC-MUSTIS, Notaires associés", titulaire d'un office notarial, dont le siège social est à LE LAMENTIN, Immeuble Notex, Lotissement La Plaine Petit Manoir ,**

Avec la participation de Maître Olivier MILHAC, notaire à PARIS (75004), 25 boulevard Beaumarchais, assistant le PRENEUR .

A RECU le présent acte, à la requête de :

BAILLEUR

La Société dénommée **LE GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE PLAISANCE**, Société civile au capital de [REDACTED] €, dont le siège est à SAINT-PIERRE (97250), Habitation Perinelle, identifiée au SIREN sous le numéro 518160007 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FORT-DE-FRANCE.

Ci-après dénommé le « **PROMETTANT et/ou BAILLEUR** » de première part

PRENEUR

La Société dénommée **NATURE AND PEOPLE FIRST**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 21190,40 €, dont le siège est à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT (75006), 140 bis rue de Rennes, identifiée au SIREN sous le numéro 512690348 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après dénommée le « **BENEFICIAIRE et/ou PRENEUR** » de deuxième part

EXPLOITANT

La société à Responsabilité Limitée dénommée **LA SOCIETE AGRICOLE PERINELLE** au capital fixe de 7.500,00 €, ayant son siège social à SAINT PIERRE (Martinique) Habitation Perinelle immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FORT-DE-FRANCE, sous le numéro SIREN 452 585 268.

Ci-après dénommée l'« **EXPLOITANT** » de troisième part.

REPRESENTATION

- Le **GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE PLAISANCE** est représenté par Monsieur Jean-Claude MARRAUD des GROTTES, en sa qualité de co-gérant, et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes du procès-verbal des délibérations de l'assemblée générale en date du 8 janvier 2018, dont une copie est demeurée ci-annexée.

- La Société **NATURE AND PEOPLE FIRST** est représentée par Monsieur Denis PAYRE, agissant en sa qualité de Président de la Société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Président et d'associé unique de la Société

- La **SOCIETE AGRICOLE PERINELLE** est représentée par Monsieur Jean-Claude MARRAUD des GROTTES, en sa qualité de gérant et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes du procès-verbal des délibérations de l'assemblée générale en date du 8 janvier 2018.

LESQUELS, préalablement à l'établissement des présentes promesses, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

(i) Présentation générale du Projet

Le PROMETTANT est propriétaire de terrains sis **Habitation Perinelle à SAINT PIERRE (Martinique)**.

La société Nature and People First est une société spécialisée dans la mise en œuvre de solutions de stockage d'énergie renouvelable, et plus précisément l'implantation de Stations de Transfert d'Énergie par Pompage (ci-après la ou les « STEP »). Ces installations sont constituées de deux bassins de stockage d'eau à ciel ouvert (ci-après les « Bassins ») : un bassin situé en contrebas du dénivelé (ci-après le « Bassin Bas » et un situé en partie haute du dénivelé (ci-après le « Bassin Haut »), d'une conduite forcée enterrée reliant les Bassins (ci-après la « Conduite »), d'un bâtiment accueillant l'ensemble des équipements dont une station de pompage-

turbinage installé au moins partiellement au-dessus d'une partie du bassin bas sur un terrain nu à proximité de ce dernier (ci-après le « Bâtiment de Production ») et d'un système de pompage dans la nappe phréatique (le tout ci-après dénommé l'« Installation »).

Dans la recherche effectuée par ses soins de sites susceptibles de recevoir les éléments nécessaires à un tel projet, ladite société s'est rapprochée du Promettant en considération de la propriété de ce dernier et en vue de la réalisation d'une installation telle que présentée ci-avant sur les terrains susvisés (ci-après le « Projet »).

(ii) Autorisations nécessaires à la construction et à l'exploitation de l'Installation

Pour la réalisation du Projet, le Bénéficiaire sollicitera les autorisations nécessaires tant à la construction qu'à l'exploitation.

Il déposera notamment avec l'autorisation du BAILLEUR, à la Mairie de Saint Pierre une demande de permis de construire.

PROMESSE DE RESILIATION PARTIELLE DE BAIL RURAL

Le BAILLEUR a consenti à l'EXPLOITANT un bail rural portant sur les parcelles suivantes :

Figurant au cadastre de la Commune de **SAINT-PIERRE (Martinique)** sous les références :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
H	20	HABITATION HAUT PLAISANCE		64	10	00
H	311	HABITATION HAUT PLAISANCE		97	25	91
Contenance totale				161	35	91

Le BAILLEUR et l'EXPLOITANT promettent de résilier partiellement le bail rural, à compter de la date d'effet du bail emphytéotique à conclure entre le BAILLEUR et le Bénéficiaire comme il sera dit ci-après, en vue de rendre libre de toute occupation les parcelles qui constitueront l'assiette du dit bail emphytéotique, à savoir trois parcelles à détacher des deux parcelles ci-dessus désignées.

Cette résiliation aura lieu sans indemnité de part et d'autre, à l'exception de ce qui est prévu au paragraphe ci-après « Indemnisation des dommages causés aux plantations ».

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE :

Les Parties concluent la présente promesse de bail emphytéotique (ci-après la « Promesse ») aux charges et conditions ci-après plus amplement relatées par laquelle le PROMETTANT promet de conférer au Bénéficiaire la faculté de disposer sous forme de bail emphytéotique régi par les dispositions des articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, si bon semble à ce dernier, les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Le Bénéficiaire accepte la Promesse de bail en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra notamment au vu du dossier administratif, financier et technique permettant de connaître la faisabilité de l'opération d'ensemble du Projet et ce, nonobstant la réalisation des conditions suspensives ci-après exposées.

Les présentes constituent l'intégralité de l'accord des Parties.

Chacune des Parties déclare que la Promesse a été négociée et conclue de bonne foi.

DESIGNATION

Sur la Commune de **SAINT PIERRE (Martinique)**, les biens et droits immobiliers consistant en une superficie d'environ 36.400 m² à prendre sur les parcelles de terre sise Habitation Perinelle, figurant au cadastre sous les références :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
H	20	HABITATION HAUT PLAISANCE		64	10	00
H	311	HABITATION HAUT PLAISANCE		97	25	91
Contenance totale				161	35	91

Il est précisé que la contenance prise à bail, à distraire des parcelles ci-dessus cadastrées section H numéros 311 et 20, sera détachée en trois parcelles distinctes au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du Bénéficiaire par tout géomètre-expert de son choix, et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique du bail emphytéotique.

Cette division s'effectuera conformément aux plans d'implantation prévisionnelle de l'Installation établis et approuvés par les Parties, lesquels sont annexés aux présentes.

Telle que ces parcelles existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances, tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tous droits de mitoyenneté y attachés, servitudes actives et passives, sans aucune exception ni réserve, le Bénéficiaire déclarant connaître les biens et droits immobiliers objet des présentes.

Il est expressément convenu que les biens et droits immobiliers objet des présentes forment un tout indivisible.

Les biens et droits immobiliers objet des présentes tels que décrits dans le présent article seront ci-après dénommés les « Biens et Droits Immobiliers ».

ORIGINE DE PROPRIETE

Le PROMETTANT déclare que les Biens et Droits Immobiliers lui appartiennent en pleine propriété.

L'origine de propriété régulière et incommutable sur une période d'au moins 30 (trente) ans devra être justifiée dans le bail emphytéotique.

INTERVENTION SUR LE TERRAIN

Le PROMETTANT autorise dès la signature de la Promesse le Bénéficiaire à intervenir sur le terrain aux fins d'effectuer toute étude et notamment, le cas échéant, toute opération de sondage et/ou de forage nécessaire à la réalisation du Projet.

Ces opérations seront effectuées aux seuls frais du Bénéficiaire et dans les règles de l'art par des personnes qualifiées et exerçant dans le cadre de leurs activités professionnelles, en respectant les règles et autorisations qui pourraient être nécessaires.

En cas de non réalisation du Projet, le Bénéficiaire sera tenu, le cas échéant, de remettre les lieux en l'état où ils se trouvaient avant son intervention, à ses frais et

sous sa responsabilité, de façon à gêner le moins possible le BAILLEUR et l'EXPLOITANT.

DELAI DE REALISATION DE LA PROMESSE

La Promesse est consentie pour un délai de 4 (quatre) ans à compter de ce jour.

REALISATION DE LA PROMESSE

Le Bénéficiaire pourra lever la présente promesse à compter de ce jour et pendant un délai de 4 ans, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile élu du PROMETTANT.

A défaut de lever l'option avant l'expiration de ce délai, la Promesse deviendra caduque et de nul effet, et le PROMETTANT sera alors dégagé de toute obligation au titre de celle-ci.

Les Parties envisagent de conclure après la signature de la Promesse un bail emphytéotique contenant résiliation partielle de bail rural et constitutions de servitudes.

La réalisation de la Promesse et/ou la réitération du bail emphytéotique sous conditions suspensives aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la convention, accompagné du paiement des frais, dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par **Maître Monique LEPELLETIER BEAUFOND-DUVAL, Notaire soussigné, avec la participation de Maître Olivier MILHAC, notaire à PARIS.**

Le PRENEUR prendra à sa charge les frais liés à la passation de cet acte après communication et approbation formelle du montant.

CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA PROMESSE

La Promesse est conclue sous les conditions suspensives déterminantes suivantes, sans lesquelles le Bénéficiaire n'aurait pas contracté,

1. Modification du Plan Local d'Urbanisme tendant à rendre constructibles les Biens objet des présentes ;
2. Obtention définitive de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la construction, la mise en service et l'exploitation de l'Installation (notamment sans que cette liste soit limitative : permis de construire, déclaration préalable de travaux, autorisation ICPE, autorisation environnementale, autorisation au titre de la « Loi sur l'eau », autorisation d'occuper le domaine public, autorisation d'approbation d'ouvrages électriques privés, titre d'exploitation, autorisations de raccordement etc.) purgées de tout recours, qu'il s'agisse d'autorisations administratives prévues par les réglementations en vigueur ou à intervenir, et qu'il y aura lieu de solliciter et d'obtenir ;
3. Obtention d'un financement nécessaire à la construction et à la mise en service de l'Installation aux conditions suivantes, à savoir pour un montant de [REDACTED] euros et une durée maximum de 30 (trente) ans ;

Le Bénéficiaire déposera son dossier de demande de prêt un mois après l'obtention de la dernière des autorisations administratives nécessaires.

4. Obtention de la convention de raccordement avec EDF SEI ou tout organisme

qui s'y substituerait.

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard dans un délai de 4 ans à compter de ce jour.

Il est expressément convenu que ces conditions suspensives sont stipulées dans le seul intérêt du Bénéficiaire qui pourra en tout état de cause y renoncer.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation de la « levée d'option » par le Bénéficiaire de la Promesse par lettre recommandée avec avis de réception, la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique (ci-après le « Bail ») réitérant les présentes aura lieu au plus tard dans un délai de 6 (six) mois à compter du jour de la levée de l'option par devant **Maître Monique LEPELLETIER BEAUFOND-DUVAL, Notaire soussigné, avec la participation de Maître Olivier MILHAC, notaire à PARIS,** moyennant le paiement des frais par le PRENEUR.

Il est ici précisé que les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard dans le délai de validité de la Promesse, sauf à tenir compte de délais spécifiques stipulées aux présentes.

Au cas où l'une ou plusieurs conditions suspensives exprimées aux termes des présentes ne seraient pas réalisées à la date convenue, la Promesse sera alors considérée comme caduque et de nul effet sans indemnité de part ni d'autre.

Toutefois, le délai de réalisation des conditions suspensives pourra toujours être prorogé par les Parties.

TERMES ET CONDITIONS DU BAIL

Le Bail sera consenti notamment sous les conditions suivantes :

DESTINATION

Le PRENEUR sera libre de conférer la destination qu'il entend aux Biens Loués.

Le PRENEUR a, notamment, la faculté d'implanter sur les Biens et Droits Immobiliers, librement et sous sa seule responsabilité, sans que cela n'altère la valeur du fonds, des éléments pouvant composer une STEP et l'édification de bâtiments, ainsi que tous leurs accessions et locaux annexes et il dispose de la faculté de les exploiter dans les mêmes conditions, sous réserve du respect des règles d'urbanisme et d'exploitation applicables à l'activité du PRENEUR sur les lieux.

A titre indicatif, le PRENEUR pourra notamment:

- Implanter sur les Biens et Droits Immobiliers une STEP, en ce notamment compris un Réservoir Bas d'une surface d'environ 17.200 m², un Réservoir Haut d'une surface d'environ 17.400 m², un Bâtiment de Production d'une surface d'environ 1.800 m² (réservoir inférieur non compris) et leurs équipements annexes ;
- Aménager les accès au site pour tous véhicules y compris engins de chantier. Il est précisé à ce titre que le PRENEUR a connaissance de ce que les accès aux Biens Immobiliers sont constitués de pistes qui nécessitent l'usage de véhicules à quatre roues motrices et que le Bailleur aura l'obligation de maintenir les pistes grevées d'une servitude de passage en bon état d'entretien pendant toute la durée du Bail ;

- Planter dans le sol, y compris les fonds servants dans le cadre des servitudes, la Conduite ;
- Planter dans le sol à l'arrivée et au départ, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation de ledites installations incluant un réseau d'acheminement en eau potable et un réseau d'évacuation des eaux usées ;
- Installer un système de pompage dans la nappe phréatique dont la localisation sera déterminée après expertise menée par le PRENEUR et dans une zone qui ne sera pas nécessairement attenante au Bassin Bas et au Bâtiment de Production ; ledit système de pompage aura une dimension d'environ deux mètres par deux mètres au sol et une hauteur d'environ deux mètres. Il sera encerclé par une barrière sur un périmètre de trois mètres par trois mètres environ.
- Avoir accès et utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire ; exploiter et entretenir de jour comme de nuit les installations et d'y avoir un accès libre 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24.

Figure en Annexe des présentes des schémas et plans laissant apparaître l'implantation prévisionnelle des Bassins, du Bâtiment de Production et de la Conduite et leurs dimensions. La position des Bassins et du Bâtiment de Production pourra varier de plus ou moins 20 Mètres dans toutes les directions sous réserve de ne pas dépasser les limites des parcelles objet du Bail. Leur taille et leur emprise foncière pourront varier de plus ou moins 30% sans que le loyer varie.

S'agissant de la Conduite, le PRENEUR fera ses meilleurs efforts afin qu'elle soit implantée en priorité sous la piste, à l'exception des zones qui sont en virage de plus de 30 degrés, telles qu'indiquées sur le schéma annexé aux présentes.

Le schéma fourni n'est au jour de la Promesse pas définitif et les constructions envisagées pourront être adaptées et/ou modifiées par le PRENEUR dans les limites susvisées.

Les constructions seront réalisées dans le respect des règles de l'art et des normes applicables aux projets de construction de centrales hydro-électriques et notamment des éléments de nature à minimiser les impacts sonores ainsi qu'il est détaillé en Annexe.

INDEMNISATION DES DOMMAGES CAUSES AUX PLANTATIONS

1. La construction du Bassin Bas et du Bâtiment de Production vont probablement entraîner la destruction de plants de bananes plantés dans une période récente. Les Parties sont donc convenues que le Bénéficiaire indemniserait ce dommage subi par l'EXPLOITANT à hauteur de [REDACTED] par hectare détruit concerné. Le calcul se fera au prorata des surfaces détruites en cas de surface détruite ne correspondant pas à un nombre entier.

2. Par ailleurs, les Parties reconnaissent que des dommages pourront être causés à la bananeraie ou autre plantation le cas échéant lors de la pose de la Conduite ou des travaux de maintenance et/ou de réparation de celle-ci. En effet, même si le PRENEUR s'efforcera de poser la Conduite le plus possible sous des pistes existantes au sein de la plantation, il est probable que des terres devant être stockées sur le bas-côté de la piste soient en partie stockées sur la plantation détruisant ainsi des plans de bananes. De plus, une partie de la conduite passera sous la bananeraie impliquant là encore une destruction de plans de bananes.

Dans l'hypothèse où des dommages seraient causés à la bananeraie exploitée par l'EXPLOITANT (sur les parcelles H311 et H20 sur le plan d'implantation figurant en Annexe) durant la phase de construction du Projet, le PRENEUR indemniserà ce dernier de la perte d'exploitation à hauteur de [REDACTED]

euros par hectare détruit concerné. Le calcul se fera au prorata des surfaces détruites en cas de surface détruite ne correspondant pas à un nombre entier.

3. Le montant des indemnités visées aux paragraphes 1. et 2. ci-avant sera révisé annuellement à la date anniversaire du Bail sur la base de l'indice de prix de production de l'industrie française pour le marché français - Prix de marché - A10 BE - Ensemble de l'industrie série « 001652106 » (base 2010) publié mensuellement par l'INSEE au Journal Officiel.

Pour la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail. L'indice de révision sera celui correspondant au même mois de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, il sera procédé à l'indexation du loyer annuel en appliquant au loyer annuel de l'année écoulée, la variation obtenue en prenant :

- pour indice de référence, l'indice de révision ayant servi à l'indexation précédente de loyer ;
- pour indice de révision, l'indice du même trimestre civil que celui de l'indice de référence, applicable l'année suivante.

Si au cours du Bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant.

A défaut d'accord entre les Parties dans un délai raisonnable, la fixation de l'indice de remplacement pourra avoir lieu par recours à un expert nommé par le Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent saisi par la plus diligente des parties, le BAILLEUR et le PRENEUR s'engageant à respecter l'indice retenu par cet expert.

4. Dans cette perspective, un expert choisi d'un commun accord entre les Parties et désigné dans le Bail (ci-après l'« Expert ») établira un état des lieux :

- Une semaine avant le commencement des travaux ;
- Une semaine après achèvement des travaux ;
- Après un incident sur la Conduite nécessitant une intervention de réparation.

Les travaux de pose de la Conduite étant exécutés en plusieurs tranches, plusieurs états des lieux pourront être effectués en fonction du démarrage et de la clôture de chaque tranche.

L'Expert agira en qualité de mandataire commun des Parties et ses états des lieux s'imposeront aux Parties qui ne pourront les contester.

5. L'indemnisation interviendra, après achèvement de la construction du Projet et au plus tard à la mise en service de l'Installation, pour la totalité des dommages causés durant la construction du Projet et quand la totalité des dommages subis aura pu être déterminée.

Cette indemnisation établie sur la base susvisée vaudra réparation globale et définitive des dommages causés par les travaux de construction du Projet.

La construction du Projet sera réputée achevée lorsque les travaux prévus par le PRENEUR auront été entièrement réalisés, en conformité avec les règles de l'art et les normes applicables, les autorisations de construire, les dispositions légales et réglementaires applicables et une fois que la mise en service aura été prononcée par ED SEI.

En outre, en cas de dommages à la bananeraie dans le cadre de l'installation de la Conduite, il est convenu que l'EXPLOITANT pourra replanter des vitro-plants à

une distance d'1 (un) mètre et/ou d'autres plants à une distance de 2,5 mètres (deux mètres et demi) à la verticale de la Conduite. Dans cette hypothèse, l'indemnisation interviendra dans les trente (30) jours des constatations de l'Expert.

DUREE DU BAIL

Le Bail sera conclu pour **une durée de 30 (trente) années** entières et consécutives à compter de sa signature.

Le Bail pourra être prorogé pour une durée de 15 (quinze) ans, si bon semble au PRENEUR, ce que le Bailleur accepte d'ores et déjà. Dans une telle hypothèse, le Bailleur et le PRENEUR régulariseront un avenant aux présentes. A cet effet, le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au domicile élu du Bailleur sa décision de proroger le contrat de bail pour une durée de 15 (quinze) ans, cela au plus tard six mois avant l'expiration du Bail.

A défaut de notification dans le délai susvisé, le Bail prendra fin automatiquement à son échéance contractuelle initiale.

DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est le seul et unique propriétaire des Biens et Droits Immobiliers sur lesquels ne s'exerce à la date des présentes aucun autre droit réel que le sien. Le BAILLEUR déclare en outre ignorer tout élément relatif aux Biens et Droits Immobiliers susceptible d'affecter le Projet qu'il déclare bien connaître. A cet effet, le BAILLEUR déclare notamment :

- qu'aucune servitude ne grève les Biens et Droits Immobiliers à l'exception de celles qui sont constituées aux termes du présent acte ;
- que les Biens et Droits Immobiliers n'ont pas fait l'objet d'une activité industrielle ou autre pouvant représenter des risques environnementaux ou sanitaires à l'exception de l'activité agricole exploitée dans les lieux ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence, dans le sous-sol/tréfonds des Biens et Droits Immobiliers de vestiges archéologiques ou de cavités souterraines, même remblayées, creusées par l'homme ou naturelles ;
- que les Biens et Droits Immobiliers ne font pas l'objet tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, remembrement, expropriation, constitution de réserve foncière, etc.) ;
- que les Biens et Droits Immobiliers ne font l'objet d'aucune demande en nullité, en résolution/résiliation ou, plus généralement, en anéantissement des droits du BAILLEUR sur eux ;
- que rien, dans sa situation, n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes ou à en remettre en cause la validité ou l'efficacité ;
- qu'à sa connaissance aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur les Biens et Droits Immobiliers ;
- que, plus largement, les Biens et Droits Immobiliers sont libres en fait comme en droit, de toute occupation, licite ou illicite, précaire ou durable; à l'exception du bail rural consenti à l'EXPLOITANT qui comme indiqué ci-dessus sera résilié partiellement
- qu'à sa connaissance les Biens et Droits Immobiliers n'ont jamais été inondés ou fait l'objet d'une coulée de boue ou d'un mouvement important de terrain ;
- qu'à sa connaissance les Biens et Droits Immobiliers n'ont fait l'objet d'aucun remblai (terre, déchets, débris, etc.).

Le BAILLEUR s'engage à informer immédiatement le PRENEUR, pendant toute la durée des présentes, si l'une des informations ci-dessus devait être modifiée.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Lors de la signature du Bail, il devra être justifié que les Biens et Droits Immobiliers ne sont frappés d'aucune servitude administrative et d'urbanisme empêchant ou gênant la construction et/ou l'exploitation du Projet.

ETAT DES SERVITUDES "RISQUES" ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

L'article L 125-5 du Code de l'environnement, créé par la loi du 30 juillet 2003, met à la charge des propriétaires de biens immobiliers situés dans certaines zones à risques une obligation d'information de l'existence de ces risques et impose au BAILLEUR l'obligation d'informer le PRENEUR de tout sinistre survenu pendant sa période de propriété ou dont il a été informé dès lors que ce ou ces sinistres ont donné lieu au versement d'une indemnité au titre de l'assurance des risques naturels minier ou des risques technologiques.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, les Biens et Droits Immobiliers n'ont subi aucun sinistre, survenu durant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé en application des dispositions de l'article L 125-5 précité et, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art.L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art.L.128-2 du Code des assurances), sauf celles consécutives aux cyclones.

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état est joint la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'ensemble dont sera extrait le BIEN concerné sur le plan cadastral.

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance du règlement du plan de prévention des risques naturels dès avant ce jour.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Les risques pris en compte sont :

- Inondation,
- Séisme,
- Mouvement de terrain.

Le bailleur observe que l'ensemble de la Martinique est une zone cyclonique et que la Montagne Pelée est un Volcan surveillé.

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le Bailleur.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le rédacteur informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'EXPLOITANT de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de

substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Le BAILLEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n°75-633 du 15 Juillet 1975;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée sur/dans les Biens et Droits Immobiliers n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- qu'à sa connaissance, les Biens et Droits Immobiliers ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
- qu'à sa connaissance, il n'a jamais été déposé ni utilisé sur/sous/dans les Biens et Droits Immobiliers de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur/sous/dans les Biens et Droits Immobiliers ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n°76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de «détenteur», aucune injonction de faire des travaux de remise en état des Biens et Droits Immobiliers ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les Biens et Droits Immobiliers ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972 ;
- s'il se révèle que les Biens et Droits Immobiliers figurent sur la liste des installations classées, le Bailleur fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état.

Le PRENEUR ne sera pas responsable de toute pollution affectant les Biens et Droits Immobiliers et qui aurait une origine extérieure aux Biens et Droits Immobiliers et aux activités du PRENEUR ou une origine antérieure à la date de prise d'effet du Bail.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations sur la Commune de Saint-Pierre est annexée.

Le Bailleur déclare que le Bien n'est pas concerné.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les Biens et Droits Immobiliers sont libres de toutes inscriptions (hypothécaire ou de privilège), charge, droit de retour, interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer, commandement ou dénonciation de saisie.

Le BAILLEUR s'engage par ailleurs à ne pas prendre ni laisser prendre d'inscription hypothécaire sur les Biens et Droits Immobiliers au cours de la Promesse.

A défaut, le BAILLEUR s'engage à rapporter toute mainlevée et radiation de toute inscription hypothécaire qui pourrait être inscrite sur les Biens et Droits Immobiliers à la signature du Bail.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux d'entrée sera établi par acte d'huissier aux frais du PRENEUR qui devra établir l'état des routes, équipements et parcelles avant travaux et ce au plus tard avant le commencement des travaux, et après travaux.

Si le BAILLEUR ne se rendait pas à la convocation du PRENEUR, ce dernier pourra faire établir unilatéralement l'état des lieux qu'il adressera ensuite par courrier recommandé avec avis de réception au BAILLEUR. Ce dernier disposera alors d'un délai de deux semaines à compter de la première présentation de ladite lettre, pour faire ses observations sur l'état des lieux. A l'expiration de ce délai, il est expressément convenu que le silence du BAILLEUR vaudra acceptation de l'état des lieux et l'état des lieux sera définitif et réputé établi contradictoirement.

PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations édifiées et tous travaux et aménagements effectués, le cas échéant, par le PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayant-cause pendant toute la durée du Bail.

REMISE EN ETAT

A son départ, le PRENEUR procédera à ses frais et sous sa seule responsabilité à la remise en état des Biens et Droits immobiliers loués et supprimera en conséquence les installations qu'il aura édifiées, exception faite de celles qui suivent : la Conduite, les câbles électriques enterrés, le réseau d'acheminement en eau potable ainsi que le réseau d'évacuation des eaux usées.

Toutefois le BAILLEUR pourra choisir de conserver l'ensemble des éléments de l'Installation, qui deviendront alors sa propriété sans indemnité et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Dans cette hypothèse, le BAILLEUR s'engage à le faire savoir au PRENEUR 3 ans au moins avant l'échéance du Bail, par lettre recommandée avec accusé de réception.

CONDITIONS GENERALES DU BAIL

1) Edification de(s) construction(s)

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

2) Constitution et acquisition de droits réels.

Le PRENEUR pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au Bail et les constructions qu'il aura édifiées.

Conformément à l'article L 451-9 du Code rural, il pourra aussi constituer les servitudes, actives et passives, indispensables à la poursuite de son activité, pour un temps qui n'excédera pas la durée du Bail à charge d'en avertir préalablement le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

En tant que de besoin, le BAILLEUR donne tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à l'activité du PRENEUR.

A l'expiration du Bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes actives et passives régularisées simultanément ou postérieurement aux présentes, grevant ou bénéficiant aux droits d'emphytéose du PRENEUR, s'éteindront de plein droit, sauf prorogation du terme du Bail.

3) Entretien des constructions, installations et aménagements

Pendant toute la durée du Bail, le PRENEUR devra maintenir, à ses frais et sous sa responsabilité, en bon état d'entretien courant et de maintenance les constructions, installations ou améliorations et tous leurs aménagements qu'il aura pu faire sur les Biens et Droits Immobiliers, ainsi que les Biens et Droits Immobiliers.

Le PRENEUR ou toute personne physique ou morale tierce que le PRENEUR désignera ou engagera pour satisfaire à ses obligations au titre du présent article, pourra librement accéder aux Biens et Droits Immobiliers, à tout moment et à toute période.

Il devra 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, 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 PRENEUR est seul responsable des dommages pouvant résulter de la présence et de l'exploitation de l'Installation qu'il édifierait.

Le PRENEUR répondra de l'incendie et autres sinistres subis par les constructions et installations édifiées quelle qu'en soit la cause, dans les conditions de l'article 1733 du Code civil. En cas de sinistre, le PRENEUR, ou toute personne physique ou morale tierce que le PRENEUR aurait désignée ou engagée pour satisfaire à ses obligations au titre du présent article, pourra, si bon lui semble, procéder à la reconstruction de l'Installation ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, sous réserve, si nécessaire, de toutes autorisations administratives préalables.

En cas de présence de débris sur les Bassins, notamment à la suite du passage d'un cyclone, le PRENEUR devra, sous réserve des contraintes liées aux assurances, intervenir sans délai afin de ne pas gêner l'exploitation de la Centrale, ce que le BAILLEUR accepte dès à présent.

4) Transfert – Disposition

Le PRENEUR pourra librement disposer, conformément à la loi, de tout ou partie de ses droits issus du Bail.

Tout nouveau bénéficiaire du Bail sera directement engagé envers le BAILLEUR, dans les termes des présentes.

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 Bail.

Tout transfert des droits issus du Bail devra être signifié au Bailleur par exploit d'huissier.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au Bailleur aux frais du nouveau titulaire du Bail.

Le PRENEUR pourra conférer la jouissance des constructions qu'il a édifiées pour une durée n'excédant pas la durée restant à courir sur le Bail.

En tout état de cause, à l'expiration du Bail par arrivée du terme ou résiliation judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le PRENEUR ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

5) Assurances

Pendant la phase de construction du Projet, le PRENEUR s'oblige à être assuré par des polices couvrant les responsabilités légales qui lui incombent en sa qualité de maître d'ouvrage et à vérifier que tous les entrepreneurs avec lesquels il contracte sont assurés par des polices couvrant les garanties et responsabilités légales qui leur incombent, ainsi que leur responsabilité contractuelle. Ces entrepreneurs fourniront au PRENEUR tous documents attestant qu'ils sont à jour du paiement de leurs primes. A première demande du Bailleur, le PRENEUR lui communiquera lesdits documents.

Outre les assurances spécifiques de la phase travaux qui devront être souscrites par le PRENEUR, le PRENEUR devra être assuré auprès d'une société d'assurances notoirement solvable, pour toute la durée du Bail, pour sa responsabilité civile et être à jour du paiement des primes.

6) Résiliation

(i) A l'initiative du BAILLEUR

En cas de manquement du PRENEUR à ses obligations, le BAILLEUR peut, après mise en demeure par exploit d'huissier avec un préavis de trois mois demeurée infructueuse, poursuivre l'exécution forcée desdits engagements par le PRENEUR.

Outre son droit à l'exécution forcée de ses obligations par le PRENEUR, le BAILLEUR pourra poursuivre la résiliation judiciaire du Bail dans les conditions de l'article L 451-5 du Code rural.

(ii) A l'initiative du PRENEUR

En cas d'inexécution totale ou partielle par le BAILLEUR des obligations lui incombant empêchant l'exploitation de l'Installation, après une mise en demeure restée infructueuse pendant trois mois, le contrat de Bail pourra être résilié de plein droit par le PRENEUR, à tout moment, immédiatement, sans indemnité au profit du BAILLEUR, ni préavis.

En outre, le Bail pourra par ailleurs être résilié de plein droit par le PRENEUR, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, sans indemnité de part ou d'autre, dans les cas suivants, à savoir :

- en cas d'annulation d'une des autorisations nécessaires à la construction, à la mise en service et/ou à l'exploitation de l'Installation ;
- en cas d'interdiction notamment réglementaire d'exploiter l'Installation sur les Biens et Droits Immobiliers,
- en cas de découverte archéologique obligeant le PRENEUR à interrompre le chantier.

La résiliation du Bail prendra effet 30 jours après la notification au BAILLEUR.

Cependant, en aucun cas, le PRENEUR ne pourra invoquer cette faculté de résiliation moins de dix-huit (18) années et un (1) jour après la prise d'effet du Bail.

(iii) Stipulations communes

Dans tous les cas où le PRENEUR ou ses ayants droits auraient conféré des sûretés à des tiers et/ou financé ou refinancé tout ou partie de la construction de l'Installation et des travaux et aménagements par crédit ou par crédit-bail, aucune résiliation même amiable ou judiciaire ne pourra intervenir à la requête du BAILLEUR avant la dénonciation à chacun de ces tiers bénéficiaires de telles sûretés, et/ou aux institutions financières ayant financé ou refinancé la construction et l'exploitation de l'Installation et/ou aux organismes de crédit-bail, par lettre recommandée avec avis de réception, de la sommation de payer ou d'exécuter qu'il a fait délivrer au PRENEUR.

Si, dans les trois (3) mois suivants la première présentation de ces lettres recommandées avec avis de réception, aucun desdits tiers bénéficiaires de telles sûretés, et/ou aucune desdites institutions financières ayant financé ou refinancé la construction et l'exploitation de l'Installation et/ou aucun desdits organismes de crédit-bail n'a expédié au BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception également, une lettre l'informant :

- soit de son engagement à prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au PRENEUR dans un délai de trois (3) mois au maximum à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée avec avis de réception;
- soit de sa décision de faire remplacer la personne du PRENEUR au titre du Bail par un tiers – substitution pure et simple que le Bailleur accepte d'ores et déjà - qui devra réparer intégralement les manquements imputables au PRENEUR dans un délai de trois (3) mois au maximum à compter du transfert du Bail à son profit, la résiliation pourra intervenir.

Pour les besoins de la présente clause, le PRENEUR notifiera au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'identité et les coordonnées de l'institution financière ayant financé ou refinancé tout ou partie de la construction et de la mise en service de l'Installation et des travaux et aménagements dans le mois de la signature de l'opération et/ou du financement et/ou du refinancement et/ ou de la convention de crédit.

7) Responsabilité du PRENEUR

Sauf dérogation expresse dans le Bail, le PRENEUR ne saurait être tenu responsable que des conséquences pécuniaires des dommages directs et matériels du fait d'un manquement à l'une quelconque de ses obligations au titre des présentes.

Les exclusions et limitations de responsabilité contenues dans le présent article ne s'appliquent pas en cas de dol ou de faute lourde du PRENEUR.

8) Engagements du BAILLEUR

Le Bailleur s'interdit, directement ou indirectement, (i) d'intervenir de quelque manière que ce soit sur les matériels et équipements composant l'Installation et (ii) de faire obstacle au fonctionnement optimum de l'Installation.

Plus largement, le BAILLEUR s'interdit, directement ou indirectement, d'accorder à tout tiers des droits susceptibles de nuire à l'exploitation de l'Installation que le PRENEUR peut réaliser sur les Biens et Droits Immobiliers en compliquant cette exploitation.

Le BAILLEUR s'interdit aussi de faire ou conclure un acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du PRENEUR au titre du Bail. Il s'interdit donc notamment d'autoriser un tiers à procéder à ce qui lui est défendu et il se portefort du respect de cet engagement par toute personne qui viendrait à ses droits.

Le BAILLEUR reconnaît que les constructions du PRENEUR auront un impact, notamment visuel, et il s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce fait, sous réserve du respect des engagements d'implantation pris par ailleurs.

Enfin, le BAILLEUR s'engage à apporter tout son concours au PRENEUR en cas de mise en place d'un financement et notamment (i) à signer tout avenant au Bail qui pourrait lui être demandé, sauf motif légitime tel qu'une modification d'une clause essentielle du bail et (ii) répondre aux demandes qui lui seraient adressées par le PRENEUR, la Banque ou ses conseils ou mandataires avec diligences et dans les meilleurs délais. Le loyer stipulé au présent bail intègre d'ores et déjà le respect de cette obligation.

9) Extension future

Le BAILLEUR détient éventuellement des terrains contigus à ceux faisant l'objet des présentes. Le Bail est conclu en fonction des besoins actuels du PRENEUR. Toutefois, si le PRENEUR le demandait, le Bailleur si bon lui semble pourrait consentir au PRENEUR, par voie d'avenant aux présentes une location complémentaire pour lui permettre d'implanter de nouvelles constructions et/ou équipements et le cas échéant, des installations techniques complémentaires.

Les conditions générales de cet avenant seront identiques à celles convenues dans le présent acte.

CONSTITUTION DE SERVITUDES AU PROFIT DU PRENEUR

Le BAILLEUR consentira au PRENEUR pour les besoins de la construction, de l'exploitation et de la maintenance de l'Installation et sur les seules parties de terrains nécessaires à cet effet, non prises à bail emphytéotique, les servitudes nécessaires et notamment celles visées ci-après.

Les fonds servants seront identifiés et les conditions spécifiques desdites servitudes déterminées dans le Bail.

(i) Droit de passage pour conduite d'eau, réseaux, canalisations et câbles souterrains

Le PRENEUR pourra procéder aux passages nécessaires pour conduite d'eau, réseaux de câbles souterrains, qui s'exerceront sur les parcelles autres que celles constituant l'assiette du bail et issues de la division cadastrale des parcelles cadastrées H 311 et 20, avec droit de passage piétonnier et routier pour permettre l'entretien et les travaux y afférents.

Le PRENEUR aura le droit de creuser sur la bande objet de cette servitude, à ses frais, une tranchée pour permettre l'implantation d'un réseau de câbles souterrains, gaines, chemins de câbles, canalisations, tuyauteries et autres, raccordant l'Installation jusqu'au poste source et nécessaires à l'exploitation normale de l'Installation.

En conséquence, le PRENEUR est autorisé, à l'avenir, à intervenir sur ces réseaux pour leur entretien et pour tous travaux y afférents, à ses frais, à pieds ou avec tous véhicules avec ou sans moteur, en tout temps et à toute heure du jour et de la nuit.

Le sol devra être remis en état par le PRENEUR comme avant les travaux, à ses frais, lors de l'installation et des interventions qui seront nécessaires par la suite, de façon à gêner le moins possible le Bailleur et l'EXPLOITANT.

(ii) Droit de passage piétonnier et routier

Pour permettre au PRENEUR d'effectuer les travaux relatifs à l'Installation puis de pouvoir en assurer l'entretien et l'exploitation et la maintenir en bon état de fonctionnement pendant toute la durée du Bail, le BAILLEUR reconnaît que le PRENEUR aura un droit de passage piétonnier et routier, étant précisé que les pistes et la pente nécessitent l'utilisation de véhicules tout terrain ce que le PRENEUR accepte expressément.

Ce droit s'exercera sur les parcelles autres que celles constituant l'assiette du bail et issues de la division cadastrale des parcelles cadastrées H 311 et 20, en tous temps et à toute heure du jour et de la nuit, à pied ou avec tous véhicules avec ou sans moteur, par tous intervenants au chantier et à l'installation et ce jusqu'à l'expiration du Bail.

A l'issue des travaux et après chaque passage en cours de Bail, le PRENEUR s'engage à remettre en état et à ses frais, la bande de terrain constituant l'assiette de cette servitude à l'exception des pistes grevées de servitudes de passage. Le PRENEUR reconnaît que ces pistes peuvent être croisées par endroit par d'autres pistes.

Les droits d'accès et de passage visés au (i) et (ii) s'exerceront pendant toute la durée des travaux et de l'exploitation et permettront au PRENEUR d'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit les installations et d'y avoir un accès libre 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 sans limitation de durée en cas d'intervention.

Figure en Annexe un plan laissant apparaître les servitudes visées au (i) et (ii), étant précisé que le tracé desdites servitudes pourra être modifié jusqu'à la signature du Bail.

(iii) Servitude de préservation du rendement du Projet : non aedificandi, non altius tollendi.

Sur les fonds servants, le BAILLEUR consent à la création d'une servitude non aedificandi et d'une servitude non altius tollendi, selon les modalités suivantes : le Bailleur s'interdit de surélever un ouvrage existant ou de laisser pousser une plantation existante ou de construire sur une bande de 5 (cinq) mètres de large soit 2,5 mètres de chaque côté du centre de la Conduite, des câbles, des conduites du réseau d'acheminement en eau potable et de celles du réseau d'évacuation des eaux usées et sur une bande de 4 mètres de large de part et d'autre des chemins et voies d'accès.

Pendant toute la durée de cette servitude objet du présent article, tout propriétaire s'abstiendra de faire ou d'entreprendre, tant par lui-même que par tout préposé, ayant-droit, locataire ou autre quoi que ce soit qui puisse entraver ou gêner le bon fonctionnement du Projet.

CONCILIATION DE DROITS AVEC L'EXPLOITANT

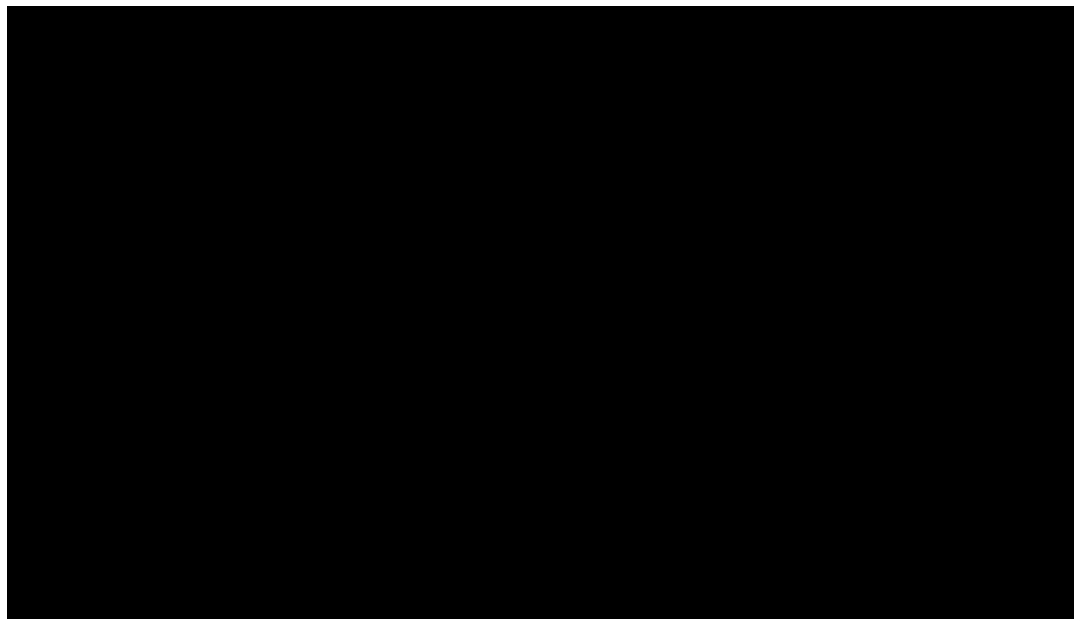
L'EXPLOITANT tient ses droits du bail rural ci-avant visé.

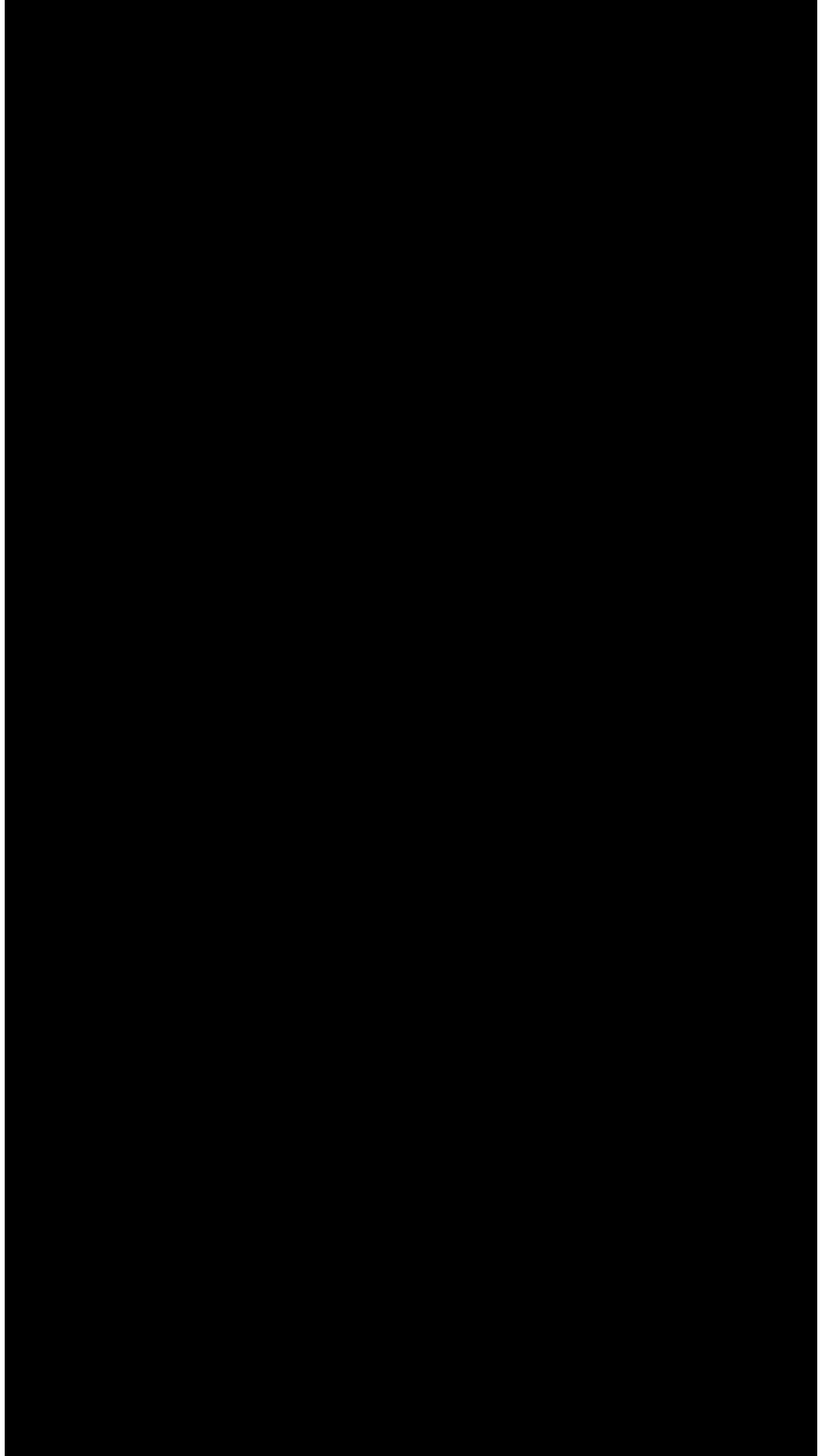
L'EXPLOITANT s'engage définitivement et irrévocablement à concilier ses droits issus de son bail rural avec toute servitude profitant aux droits réels immobiliers du PRENEUR relativement à l'Installation et plus généralement tous les droits et obligations découlant du Bail à compter de la prise d'effet du Bail.

L'ensemble des fonds servants exploités par l'EXPLOITANT constitue l'assiette de la conciliation des droits, entre l'EXPLOITANT et le PRENEUR.

Dans ce cadre, l'EXPLOITANT s'engage à ne pas faire obstacle à la constitution et à l'exercice de ces servitudes.

DISPOSITIONS FINANCIERES





année sera aussi revalorisé par application de l'indice prévu pour les loyers depuis le début du bail.

FISCALITE

Le PRENEUR sera tenu d'acquitter pendant toute la durée du Bail, en sus du loyer stipulé ci-dessus, tous les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, afférents aux Biens et Droits Immobiliers à l'exception de l'impôt foncier qui sera réparti entre le BAILLEUR et le PRENEUR de la manière suivante : la partie relative au foncier non-bâti sera supportée par le Bailleur et celle relative au foncier bâti par le PRENEUR.

Le BAILLEUR déclare ne pas vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée

Le Bail sera assujetti à la taxe de publicité foncière.

DEFAULT DE PAIEMENT

A la garantie du paiement de loyer le BAILLEUR bénéficie du privilège de bailleur d'immeuble prévu par l'article 2332 du Code civil.

Cependant, dans le cas où le PRENEUR confère des sûretés ou autres droits réels à des tiers sur tout ou parties des meubles garnissant l'assiette prise à Bail ou à servitude, le BAILLEUR renonce envers ces tiers à se prévaloir dudit privilège.

COMPENSATION CONVENTIONNELLE

Les créances et dettes réciproques des Parties issues du Bail se compenseront de plein droit.

En conséquence, toutes les factures émises en vertu du Contrat seront payables dans un délai de [trente (30) jours fin de mois de leur émission] et se compenseront de plein droit à cette date, seul le solde débiteur devant être réglé automatiquement par la partie concernée dans ce même délai.

DISPOSITIONS AUTRES

SUBSTITUTION

Le PRENEUR pourra se substituer dans les droits et obligations du présent Bail toute personne physique ou morale de son choix qui prendra alors la qualité de PRENEUR, le tout sous réserve, d'une part, que tout substitué s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions de la Promesse et du Bail et, d'autre part, que toute substitution soit préalablement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur, qui ne pourra s'y opposer.

En cas de cession par le BAILLEUR des Biens et Droits Immobiliers à toute personne physique ou morale, l'acquéreur sera automatiquement substitué dans les droits et obligations du BAILLEUR au titre du Bail, la cession devant être notifiée au PRENEUR.

En cas de changement d'EXPLOITANT, le nouvel EXPLOITANT sera substitué dans les droits et obligations de l'EXPLOITANT, sous réserve d'une part qu'il s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions de la Promesse et du Bail, et d'autre part, que toute substitution soit préalablement notifiée au PRENEUR.

FRAIS

Chacune des Parties conservera à sa charge les frais, droits et honoraires qu'elle aura exposés aux fins de la Promesse, de sa suite ou qui en seraient la conséquence.

Déclarations sur la capacité des parties

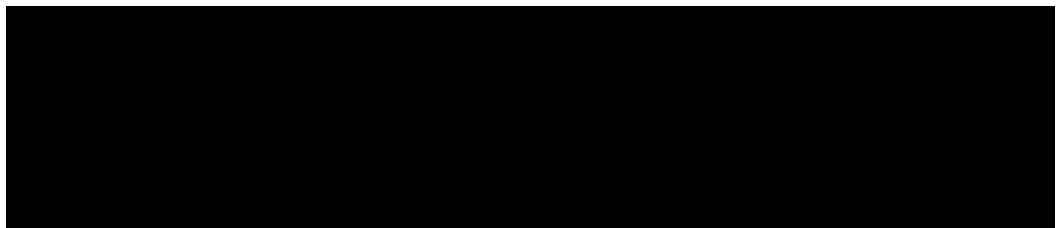
Les Parties confirment l'exactitude des déclarations portées en tête de l'acte concernant leur état civil.

Ils ajoutent :

- avoir leur résidence habituelle en France,
- ne pas être en état de tutelle, curatelle, ni être placés sous le régime de la sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire de leurs biens,
- ne pas être et n'avoir jamais été en état de cessation des paiements,
- jouir de la plénitude de leurs droits et capacité.

Les servitudes visées au Bail seront quant à elles consenties et acceptées sans indemnité.

ENGAGEMENT SPECIFIQUE DU GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE PLAISANCE



ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la Promesse et ses suites, les Parties font élection de domicile :

le PROMETTANT/BAILLEUR : en son siège social tel que figurant en tête des présentes.

le BENEFICIAIRE/PRENEUR : en son siège social tel que figurant en tête des présentes.

DROIT APPLICABLE

Le présent contrat est soumis au droit français.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

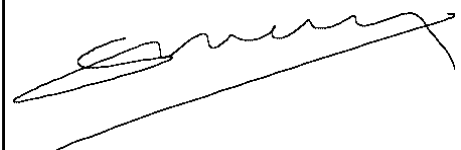
Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

M. MARRAUD DES GROTTES

Jean-Claude a signé


à LE LAMENTIN

le 29 mars 2018



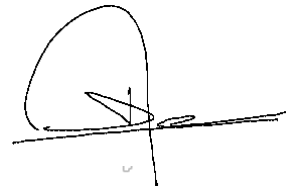
M. MARRAUD DES GROTTES
Jean-Claude représentant de la
société dénommée **LE GROUPEMENT**
FONCIER AGRICOLE DE PLAISANCE a
signé

à LE LAMENTIN
le 29 mars 2018



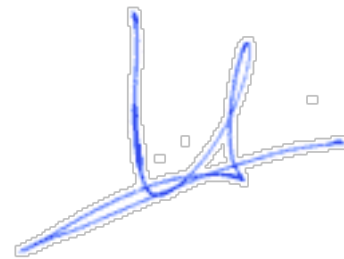
M. PAYRE Denis représentant de la
société dénommée **NATURE AND**
PEOPLE FIRST a signé

à LE LAMENTIN
le 29 mars 2018



et le notaire Me DUVAL MONIQUE a
signé

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE DIX HUIT
LE VINGT NEUF MARS



**Groupement Foncier Agricole de Plaisance
GFA PLAISANCE
Siège : Habitation Perinelle - 97250 SAINT-PIERRE
Tél. 0 596 78 20 00 Fax. 0 596 78 19 00
Capital : 936.360 euros
RCS FORT DE FRANCE : 518 160 007**

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 08 JANVIER 2018**

L'an deux mille dix huit
Et le huit Janvier à onze heures,

Les associés du GFA PLAISANCE, se sont réunis au siège social en assemblée générale, sur convocation régulière de la gérance.

Sont présents ou valablement représentés :

! Monsieur Jean-Claude MARRAUD des GROTTES,
propriétaire de

! Monsieur Dominique MARRAUD des GROTTES,
propriétaire de

! Monsieur Francis MARRAUD des GROTTES,
propriétaire de

! Madame Marie LANES,



propriétaire de

Madame Pascale MARRAUD des GROTTES,

propriétaire de

Monsieur Laurent MARRAUD des GROTTES,

propriétaire de

Total des parts sociales présentes : 93 636 parts sur les 93 636 parts composant le capital social.

L'assemblée est présidée par Monsieur Jean-Claude MARRAUD des GROTTES, gérant, associé de la société, qui constate qu'en égard au quorum réuni, l'assemblée est habilitée à prendre toutes décisions ordinaires et extraordinaires, conformément aux statuts et aux textes en vigueur.

Le Président tient à la disposition de l'assemblée :

Le rapport de présentation du projet qui sera soumis à approbation.

- ORDRE DU JOUR -

- Lecture du rapport de présentation du projet à réaliser et à exploiter sur deux parcelles distinctes totalisant environ 4 hectares et appartenant au GFA PLAISANCE par la société Nature and People First NPF consistant en l'implantation d'une Station de Transfert d'Energie pour Pompage STEP.

- Présentation du projet de Bail emphytéotique entre le GFA PLAISANCE et la Société NPF avec la participation à l'acte de la Société Agricole Perinelle en sa qualité d'Exploitant de cultures de Bananes.

- Approbation du projet de STEP et du projet de promesse de Bail emphytéotique à consentir à la Société NPF.

- Pouvoirs.

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée approuve le projet d'implantation et d'exploitation par la société NPF sur deux parcelles totalisant environ 4 hectares appartenant au GFA PLAISANCE.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

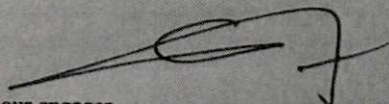
DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée approuve le projet de Bail emphytéotique à consentir à la société NPF.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

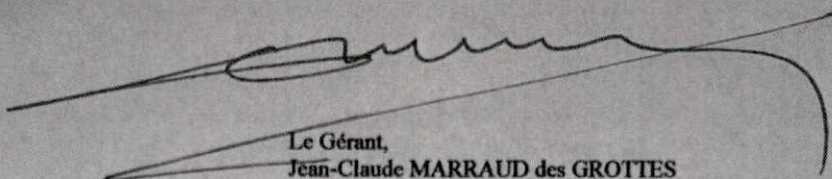
TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée donne tous pouvoirs au Gérant Jean-Claude MARRAUD des GROTTES pour engager le GFA PLAISANCE et signer tous actes concernant le projet.



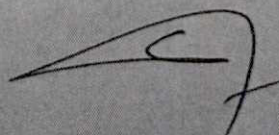
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée et le présent procès-verbal établi par le Gérant.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Le Gérant,
Jean-Claude MARRAUD des GROTTES

1/2

A small, stylized handwritten mark or signature in black ink, located in the lower right quadrant of the page.

Société Agricole Perinelle
« S. A. P. »
Société à Responsabilité Limitée au capital de 7 500 Euros
Siège Social : Habitation Perinelle – 97 250 SAINT PIERRE
Tél. 0 596 78 20 00 Fax. 0 596 78 19 00
R.C.S. FORT DE FRANCE N° 452 585 268
SIRET : 452 585 268 00017

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 08 JANVIER 2018**

L'an deux mille dix huit
Et le 8 Janvier à douze heures,

Les associés de la Société Agricole Perinelle « S. A. P. », se sont réunis au siège social en assemblée générale, sur convocation régulière de la gérance.

Sont présents ou valablement représentés :

■ Monsieur Jean-Claude MARRAUD des GROTTES,
propriétaire de

■ Monsieur Francis MARRAUD des GROTTES,
propriétaire de

Total des parts sociales présentes ou représentées : 100 parts sur 100 parts composant le capital social.

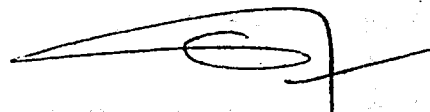
L'assemblée est présidée par Monsieur Jean-Claude MARRAUD des GROTTES, gérant, associé de la société, qui constate qu'en regard au quorum réuni, l'assemblée est habilitée à prendre toutes décisions ordinaires et extraordinaires, conformément aux statuts et aux textes en vigueur.

Le Président tient à la disposition de l'assemblée :

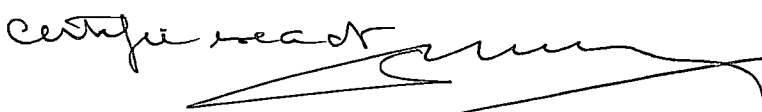
- Le rapport de présentation du projet qui sera soumis à approbation.

- ORDRE DU JOUR -

- Lecture du rapport de présentation du projet à réaliser et à exploiter sur deux parcelles distinctes totalisant environ 4 hectares et appartenant au GFA PLAISANCE par la société Nature and People First NPF consistant en l'implantation d'une Station de Transfert d'Energie par Pompage STEP.



1/2



- Présentation du projet de Bail emphytéotique entre le GFA PLAISANCE et la Société NPF avec la participation à l'acte de la Société Agricole Perinelle en sa qualité d'Exploitant de cultures de Bananes.
- Approbation du projet de STEP et du projet de promesse de Bail emphytéotique à consentir à la Société NPF avec la participation à l'acte de la Société Agricole Perinelle Sarl en sa qualité d'exploitant de cultures de Bananes.
- Pouvoirs.

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée approuve le projet d'implantation et d'exploitation par la société NPF sur deux parcelles totalisant environ 4 hectares appartenant au GFA PLAISANCE avec la participation à l'acte de la Société Agricole Perinelle Sarl en sa qualité d'exploitant de cultures de Bananes.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée approuve le projet de Bail emphytéotique à consentir à la société NPF notamment les dispositions concernant la Société Agricole Perinelle Sarl en sa qualité d'exploitant de cultures de Bananes.

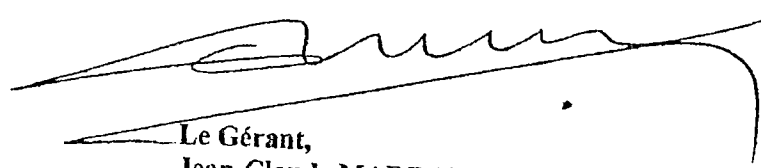
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée donne tous pouvoirs au Gérant Jean-Claude MARRAUD des GROTTES pour engager la Société Agricole Perinelle Sarl et signer tous actes concernant le projet.

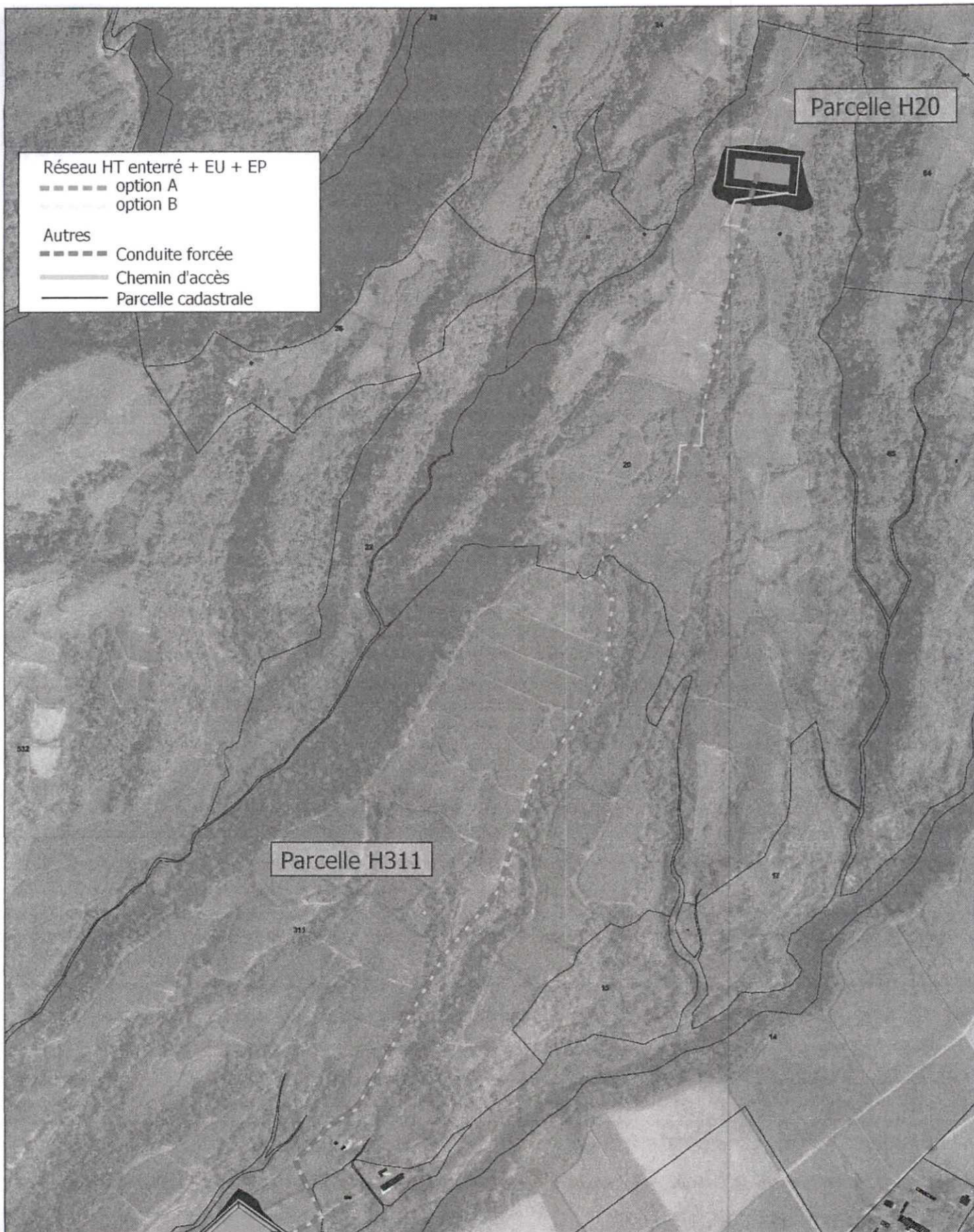
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée et le présent procès-verbal a été établi par la gérance.



**Le Gérant,
Jean-Claude MARRAUD des GROTTES**

certifié exact



- Réseau HT enterré + EU + EP
- option A
 - option B
- Autres
- Conduite forcée
 - Chemin d'accès
 - Parcelle cadastrale

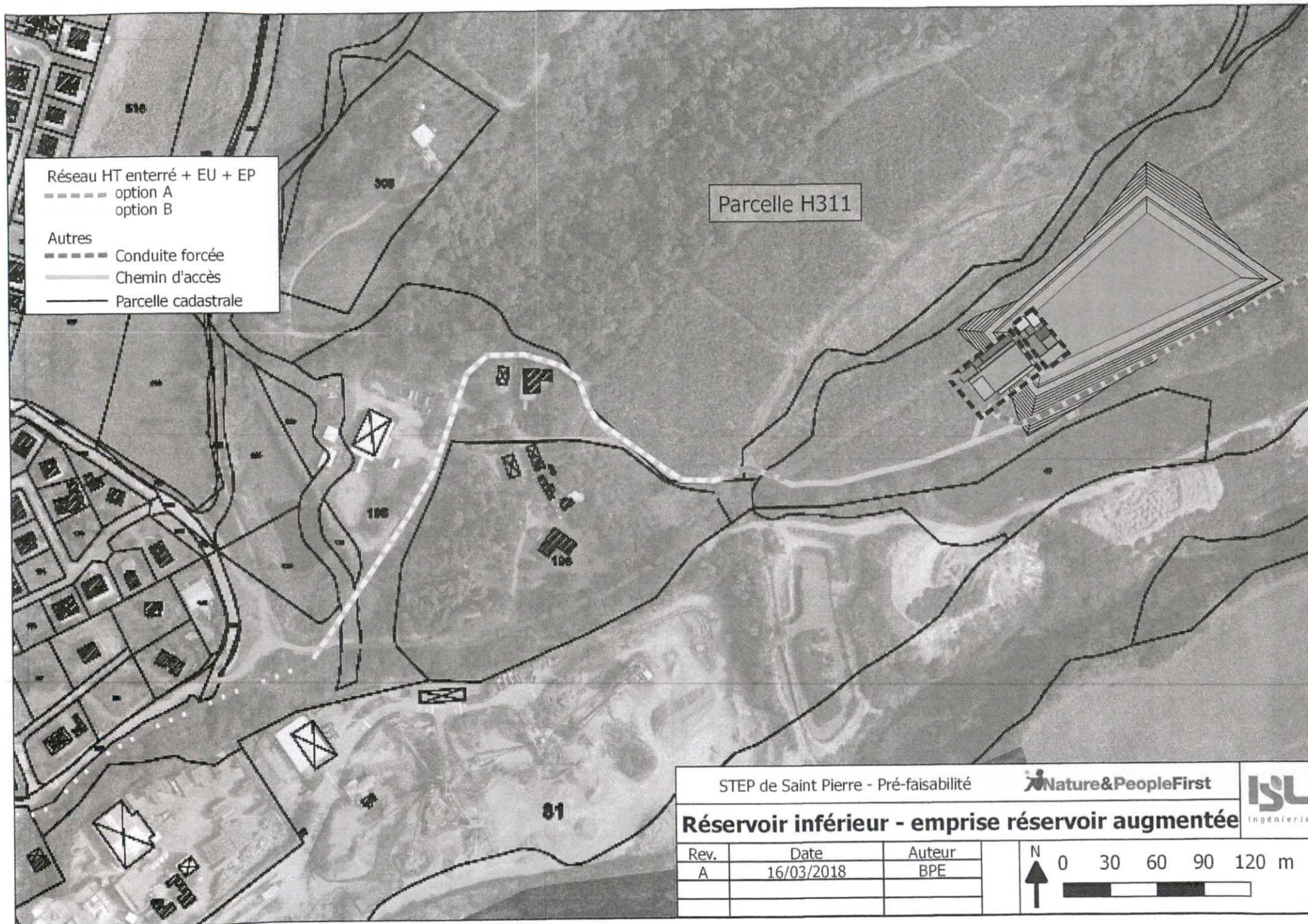
STEP de Saint Pierre - Pré-faisabilité  

Vue d'ensemble - Emprise des bassins augmentée

Rev.	Date	Auteur
A	16/03/2018	BPE

N
0 100 200 300 400 m





- Réseau HT enterré + EU + EP
- option A
 - option B
- Autres
- Conduite forcée
 - Chemin d'accès
 - Parcelle cadastrale

Parcelle H311

STEP de Saint Pierre - Pré-faisabilité Nature&PeopleFirst

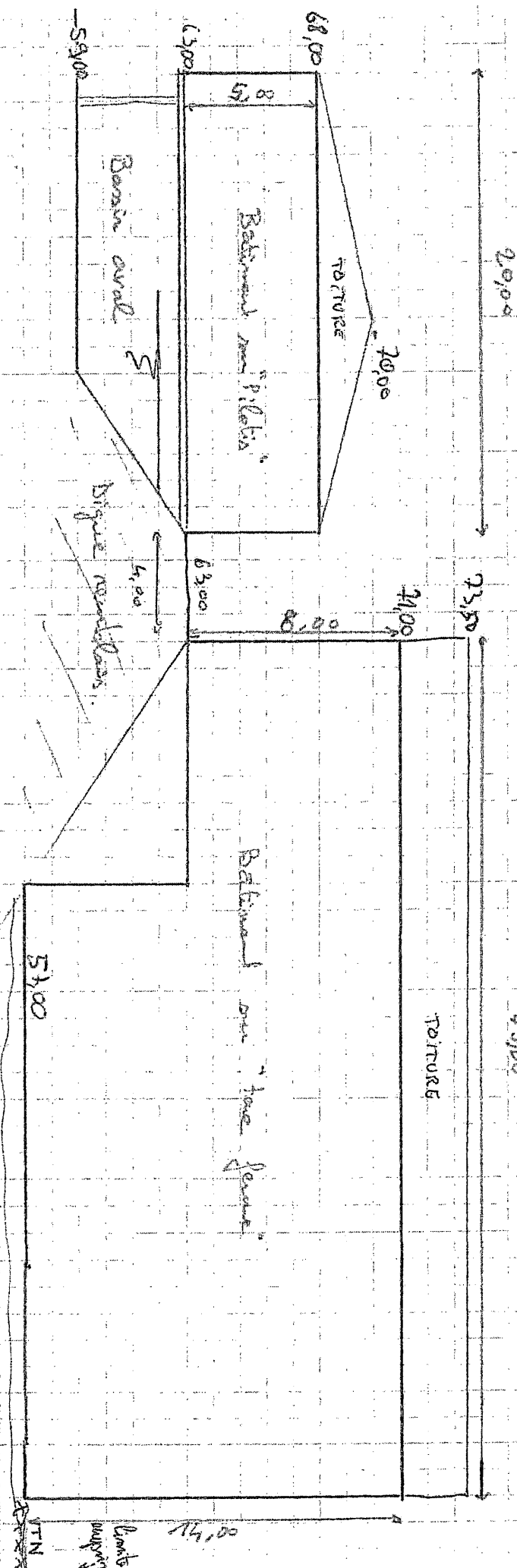
Réservoir inférieur - emprise réservoir augmentée ISL Ingénierie

Rev.	Date	Auteur
A	16/03/2018	BPE

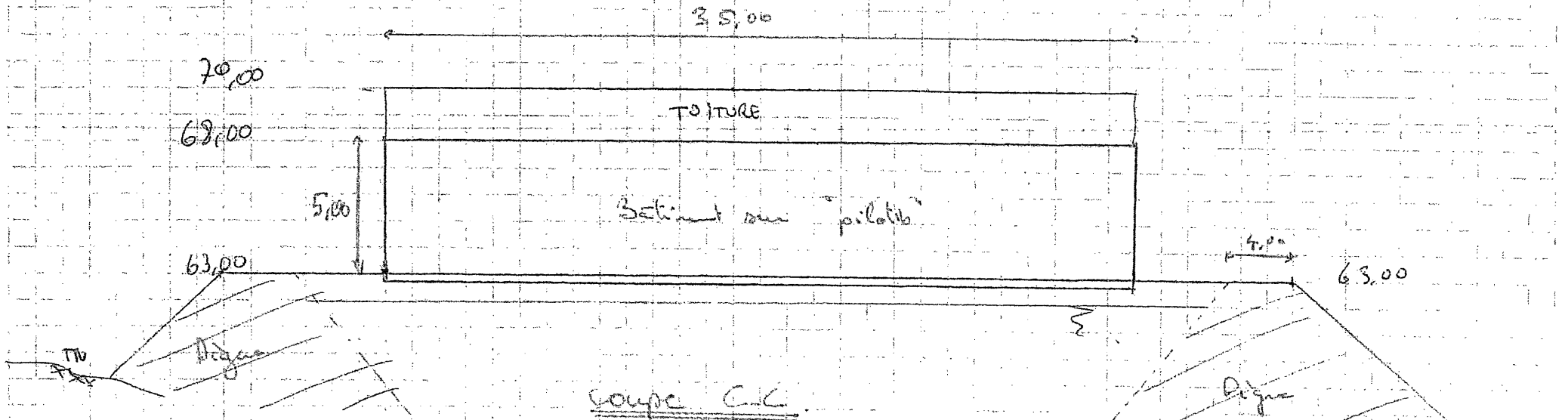
N

0 30 60 90 120 m

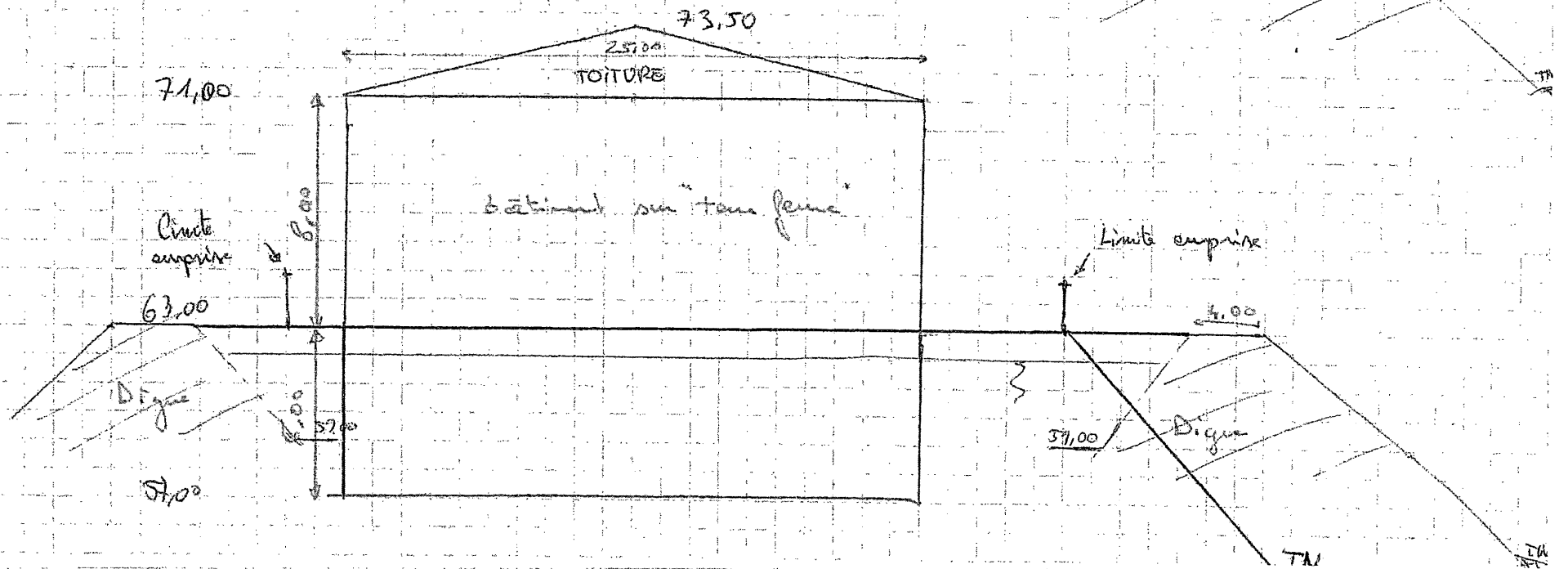
Coupa A-A



Coupe B-B



Coupe C-C



Eléments de constructions qui permettront de minimiser l'impact sonore de l'installation

Afin de respecter un niveau sonore acceptable, l'usine et la chute d'eau extérieure en sortie de turbine présenteront une isolation acoustique. Les solutions prévues sont les suivantes :

- La structure des murs sera constituée de béton armé permettant une bonne isolation acoustique,
- La face intérieure des murs présentera une isolation acoustique supplémentaire,
- La toiture disposera d'une isolation phonique,
- Le réseau de ventilation sera traité acoustiquement par la mise en place de silencieux : pièges à son et baffles acoustiques,
- Les portes et fenêtres seront équipées de blocs isophoniques,
- La chute d'eau sera isolée dans un ouvrage en béton armé, installé en siphon par rapport au bassin, assurant une isolation phonique optimale.

Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols

509814 / MLD
/CS /

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du mis à jour le
Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune
Habitation Perinelle 97250 SAINT-PIERRE

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N ¹ oui non
prescrit anticipé approuvé date

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation crue torrentielle remontée de nappe avalanche
cyclone mouvement de terrain sécheresse géotechnique feu de forêt
séisme volcan autres

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M ³ oui non
prescrit anticipé approuvé date

³ Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :

mouvement de terrain autres

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴ oui non
⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé ⁵ oui non

⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à

effet toxique effet thermique effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui non

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non

> L'immeuble est situé en zone de prescription ⁶ oui non

⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en zone 5
zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
très faible faible modérée moyenne forte

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

*catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui non

vendeur / bailleur

date / Lieu

acquéreur / locataire

LE GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE PLAISANCE

20 mars 2018 / le Lamentin

NATURE AND PEOPLE FIRST

Quelles sont les personnes concernées ?

* Au terme des articles L. 125-5, L125-6 et L125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et pollutions auxquels ce bien est exposé.

Un état des servitudes risques et d'information sur les sols, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

* L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

* Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement ;
5. dans un secteur d'information sur les sols.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

* Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

* L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret.

* Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

* L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

* Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

* Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques ou de modifications relatives à la sismicité et/ou lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.

* Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

* L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

* Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

* Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

* L'état des servitudes risques et d'information sur les sols mentionne la sismicité, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

* Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.

* Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

* Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.

* Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

* Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

* Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail.

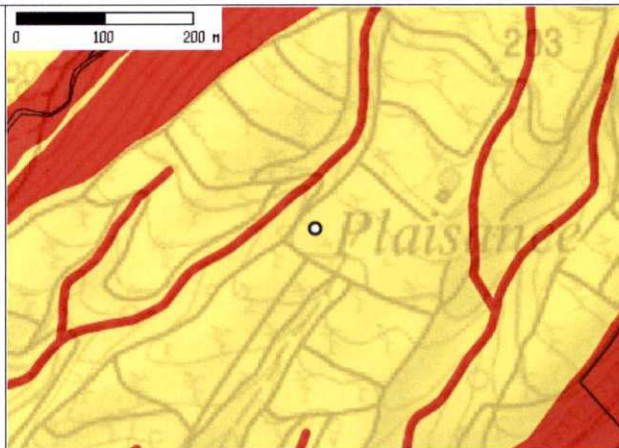
Localisation

Commune de **Saint-Pierre**

Le PPR a été approuvé par arrêté préfectoral du 03/12/2013





C'est une servitude d'utilité publique opposable à tous les actes individuels (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis de lotir, etc).



Les informations présentées dans ce document n'ont pas de valeur réglementaire. Elles permettent de se repérer dans l'espace et donnent la situation de l'information recherchée. Seul le document original approuvé par le préfet fera foi devant les tribunaux.



Zonage PPR	Inondation	Séisme	Mouvement de terrain	Liquéfaction
	Faïlle	Erosion	Submersion de référence	Submersion horizon 2100
	Tsunami	Houle	Volcanisme	

Aléa Inondation 		Aléa Séisme 	
Aléa Mouvement de terrain 		Aléa Liqéfaction 	
Aléa Faïlle 		Aléa Erosion 	
Aléa Submersion de référence 		Aléa Submersion horizon 2100 	

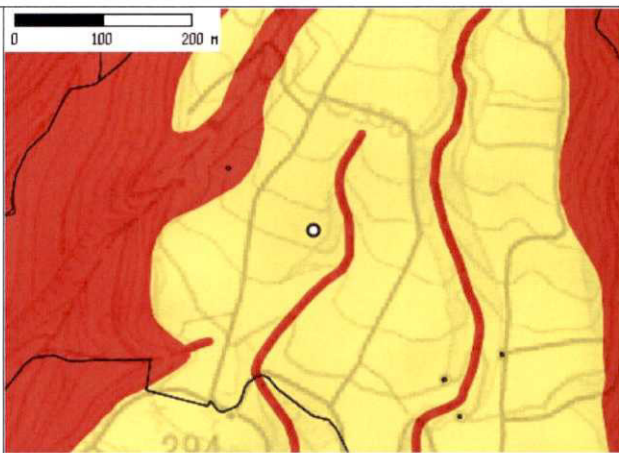
Aléa Tsunami		Aléa Houle	
○	Légende :  Fort	○	Légende :  Fort  Moyen
Aléa Volcanisme			
○	Légende :  Fort		

 <small>LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ</small> <small>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</small>	<p>Cartographie issue de l'application en ligne des PPRN - www.pprn972.com. Le Plan de Prévention des Risques Naturels est une servitude d'utilité publique opposable à tous les actes individuels (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis de lotir, etc.). Les informations présentées dans ce document n'ont pas de valeur réglementaires. Elles permettent de se repérer dans l'espace et donnent la situation de l'information recherchée. Seul le document original approuvé par le préfet fera foi devant les tribunaux.</p> <p>(Source des données : SIG DEAL Martinique - RGE® © IGN - GéoMartinique)</p>
	


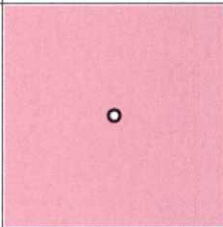
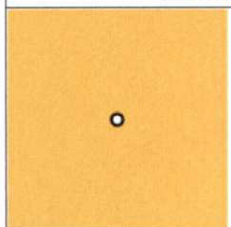
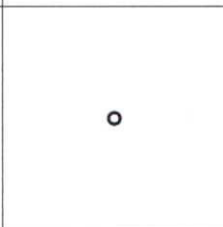
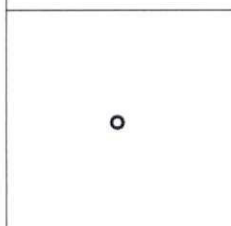
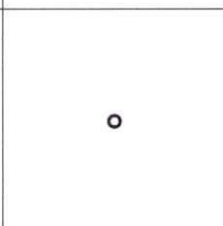
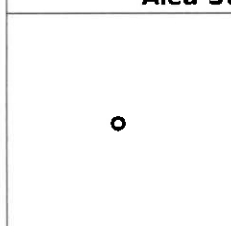
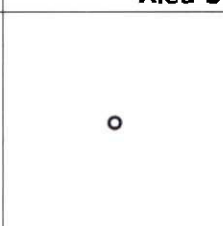
Localisation





Commune de **Saint-Pierre**



Le PPR a été approuvé par arrêté préfectoral du 03/12/2013
 C'est une servitude d'utilité publique opposable à tous les actes individuels (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis de lotir, etc).
 Les informations présentées dans ce document n'ont pas de valeur réglementaire. Elles permettent de se repérer dans l'espace et donnent la situation de l'information recherchée. Seul le document original approuvé par le préfet fera foi devant les tribunaux.



Zonage PPR	Inondation	Séisme	Mouvement de terrain	Liquéfaction
	Faïlle	Erosion	Submersion de référence	Submersion horizon 2100
	Tsunami	Houle	Volcanisme	

<p>Aléa Inondation</p>  <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Moyen spécifique Moyen Fort Majeur Aléa Diminué Aléa Augmenté 	<p>Aléa Séisme</p>  <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Fort
<p>Aléa Mouvement de terrain</p>  <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Faible à nul Moyen Fort Majeur Non étudié 	<p>Aléa Liquéfaction</p>  <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Nul à faible Moyen Fort
<p>Aléa Faïlle</p>  <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Non active Supposé Active Reconnu Active 	<p>Aléa Erosion</p>  <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Fort Majeur
<p>Aléa Submersion de référence</p>  <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Moyen Fort 	<p>Aléa Submersion horizon 2100</p>  <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Moyen Fort

Aléa Tsunami		Aléa Houle	
○	Légende :  Fort	○	Légende :  Fort  Moyen
Aléa Volcanisme			
○	Légende :  Fort		

 <small>LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ</small> RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	<p>Cartographie issue de l'application en ligne des PPRN - www.pprn972.com. Le Plan de Prévention des Risques Naturels est une servitude d'utilité publique opposable à tous les actes individuels (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis de lotir, etc.). Les informations présentées dans ce document n'ont pas de valeur réglementaires. Elles permettent de se repérer dans l'espace et donnent la situation de l'information recherchée. Seul le document original approuvé par le préfet fera foi devant les tribunaux.</p> <p>(Source des données : SIG DEAL Martinique - RGE® ©IGN - GéoMartinique)</p>
	

Document imprimé le 20/03/2018

Un site du réseau developpement-durable.gouv.fr (<http://www.developpement-durable.gouv.fr/>)



Rechercher...

OK

Basias

- Accueil (/)
- Informations (/articles)
- Cartes interactives (/cartes-interactives)
- Dossiers thématiques (/dossiers-thematiques/saisie-des-reseaux-et-canalisation)
- Téléchargement (/dossiers/telechargement)**
- Glossaire (/glossaire)
- Aide (/dossiers/tutoriels)

Accueil (/) » Dossiers thématiques (/dossiers-thematiques/saisie-des-reseaux-et-canalisation) » Inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS) (/dossiers/inventaire-historique-des-sites-industriels-et-activites-de-service-basias) » Accès aux données (/dossiers/basias/donnees) » **Liste des résultats**

Basias
Liste des résultats

Nombre de sites: 15 (1 pages)

[EXPORTER UNE LISTE \(/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITES/SITES_2018-03-20.CSV?DEPT=972&COMMUNE=97225&ACTIVITE=&ISEXPORT=TRUE&STA](#)

[EXPORTER UN TABLEAU \(/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITESDETAILS/DETAILSITES_2018-03-20.CSV?DEPT=972&COMMUNE=97225&ACTIVITE=&ISEX](#)

N° identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
MAR97200018 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/MA97200018/)		Tannerie		ST PIERRE	C15.11Z	Activité terminée	Inventoré
MAR97200021 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/MA97200021/)		Savonnerie Valcin Thomas	Rue de l'Intendance	ST PIERRE	C20.4	Activité terminée	Inventoré
MAR97200112 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/MA97200112/)		Distillerie		ST PIERRE	C11.01	Activité terminée	Inventoré
MAR97200113 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/MA97200113/)		Distillerie Mome des Cadets		ST PIERRE	C11.01	Activité terminée	Inventoré
MAR97200114 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/MA97200114/)		Distillerie Depoz		ST PIERRE	C11.01	En activité	Inventoré
MAR97200115 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/MA97200115/)		Distillerie		ST PIERRE	C11.01	Activité terminée	Inventoré
MAR97200318 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/MA97200318/)	TOTAL	Station service TOTAL	Rue Longchamps	ST PIERRE	G47.30Z	En activité	Inventoré
MAR97200383 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/MA97200383/)	CET Fond Canonville	Centre d'Enfouissement Technique de Fond Canonville		ST PIERRE	E38.11Z	En activité	Inventoré
MAR97200388 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/MA97200388/)		Decharge sauvage		ST PIERRE	E38.42Z	Ne sait pas	Inventoré
MAR97200457 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/MA97200457/)		sucrierie distillerie Habitation Sablon		ST PIERRE	C11.01	Activité terminée	Inventoré

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
MAR97200458 (http://fiches-georisques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/MA97200458)		sucrierie distillerie Habitation La Rochetière		ST PIERRE	C11.01	Activité terminée	Inventorié
MAR97200459 (http://fiches-georisques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/MA97200459)		Usine de Rivière Blanche		ST PIERRE	C11.01	Activité terminée	Inventorié
MAR97200460 (http://fiches-georisques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/MA97200460)		Habitation Roi - Sucrierie/distillerie		ST PIERRE	C11.01	Activité terminée	Inventorié
MAR97200485 (http://fiches-georisques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/MA97200485)		Atelier de soudure	Ruelle Victor Hugo	ST PIERRE	G45.21A	Activité terminée	Inventorié
MAR97200714 (http://fiches-georisques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/MA97200714)	Casse Auto Nord Caraïbe	Casse Auto		ST PIERRE	E38.31Z	Activité terminée	Inventorié

Premier « 1 » Dernier

Ministère de la transition **écologique** et solidaire (<http://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>)

Contact ([/page/contact](#)) Plan du site ([/sitemap](#)) Mentions légales ([/mentions-legales](#)) Liens ([/liens](#)) Flux RSS ([/flux-rss](#))



Pollution des sols : BASOL

Base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

- Présentation / Actualités
- Recherche
- Tableaux de bord
- Approche nationale
- FAQ
- Glossaire
- Liens
- Contactez-nous

Télécharger au format CSV

Critères de recherche

Mot-clé : **saint-pierre**
Département : **972 - Martinique / Martinique**

1 réponses - affichage de 1 à 1

972 - Saint-Pierre - Décharge de Fond Canonville - CET

Le site était exploité en tant que carrière jusqu'en 1981. C'est ensuite devenue une décharge gérée initialement par le Syndicat Intercommunal de la Côte Caraïbes Nord Ouest ("décharge contrôlée compactée d'ordures ménagères"), autorisée par un premier arrêté préfectoral en date du 29 septembre 1983. Le SCCNO a confié la gestion à SOGEA (prestataire) entre fin 1990 et fin 1998. Le site correspond à une surface clôturée d'une superficie de 4,7 hectares (46 807m²). Suite aux évolutions institutionnelles dans le domaine de la gestion des déchets, c'est la Communauté de Communes du Nord de la Martinique (CCNM), qui est autorisée par arrêté du 18 janvier 2001 à poursuivre l'exploitation, sous conditions de réhabilitation et de mise en conformité du site. Les premiers travaux de réhabilitation sont donc initiés en janvier 2001. En 2002, ANTE A est missionné par la CCNM en tant que maître d'œuvre pour la réhabilitation du site. La deuxième phase commence en mai 2003. Ces travaux sont encadrés par un nouvel arrêté modificatif du 24 avril 2002. Initialement autorisée jusqu'au 31/12/04, l'exploitation du CET (centre d'enfouissement technique) de Fond Canonville a été prorogée par plusieurs arrêtés préfectoraux. En septembre 2005, la troisième phase de réhabilitation est lancée. Le site a effectivement cessé de fonctionner en décembre 2007.



Vous êtes ici : Accueil > Recherche des Installations Classées > Résultats de la recherche

Base des Installations Classées

Site national PPRT

Généralités

Services d'inspection
Installation classée : principes
La déclaration par téléservice
Régime d'enregistrement
Régime d'autorisation
L'autorisation unique
L'étude d'impact
L'étude de dangers
Surveillance par l'exploitant
Contrôles de l'inspection
Aspects financiers
Responsabilité et contentieux
Information du public
Elaboration de la réglementation
Echanges internationaux

Thématiques

Air
Bruit et vibrations
Déchets
Directive IED (Industrial Emissions Directive) - BREF
Eau
Impacts sanitaires
Radioprotection
Risques accidentels
Risques naturels
Sites et sols pollués
Substances et préparations chimiques

Secteurs

Activités de soins
Agriculture
Agroalimentaire, boissons
Bois, papier, carton, imprimerie
Carrières
Chimie
Energie
Entrepôts, commerces
Eoliennes
Industrie minérale
Pétrole et gaz
Sidérurgie, métallurgie
Textiles, cuirs et peaux
Traitement des déchets

Tous nos sites

Résultats de la recherche

Critères de recherche

Dans la région : MARTINIQUE
Dans le département : MARTINIQUE (972)
Dans une commune dont le nom commence par : saint-pierre

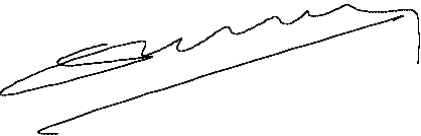

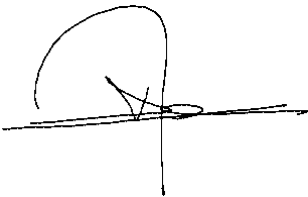
Aucun établissement trouvé.
[Retour au formulaire de recherche](#)

MEDDE
AIDA
Emissions Polluantes (IREP)
Portail SITES-POLLUES
BASOL
BASIAS
PRIM NET
ARIA
GIDAF

Liste des annexes :

- Pouvoirs GFA
- Pouvoirs PERINELLE
- Schéma d'implantation prévisionnel
- Plans coupes
- Détails des éléments de construction permettant de minimiser l'impact sonore de l'installation
- ERSIS
- Basias-BASOL-ICPE

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précèdent.

<p>M. MARRAUD DES GROTTES Jean-Claude a signé à LE LAMENTIN le 29 mars 2018</p>	
<p>M. MARRAUD DES GROTTES Jean-Claude représentant de la société dénommée LE GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE PLAISANCE a signé à LE LAMENTIN le 29 mars 2018</p>	
<p>M. PAYRE Denis représentant de la société dénommée NATURE AND PEOPLE FIRST a signé à LE LAMENTIN le 29 mars 2018</p>	

Annexe II : **Avenant n°1 à la promesse de Bail (29 mars 2022)**

AVENANT N° 1 A LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE DU 29 MARS 2018

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société dénommée **LE GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE PLAISANCE**, Société civile au capital de 936 360 €, dont le siège est à SAINT-PIERRE (97250), Habitation Perinelle, identifiée au SIREN sous le numéro 518 160 007 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FORT-DE-France et représentée par Monsieur Jean-Claude Des Grottes dûment habilité aux présentes.

Ci-après dénommé le « **Promettant et/ou Bailleur** » de première part ;

La Société dénommée **NATURE AND PEOPLE FIRST**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 21190,40 €, dont le siège est à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT (75006), 140 bis rue de Rennes, identifiée au SIREN sous le numéro 512 690 348 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et représentée par Monsieur Denis Payre dûment habilité aux présentes.

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire et/ou Preneur** » de deuxième part ;

La Société à Responsabilité Limitée dénommée **LA SOCIÉTÉ AGRICOLE PERINELLE** au capital fixe de 7.500,00 €, ayant son siège social à SAINT PIERRE (Martinique) Habitation Perinelle immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FORT-DE-FRANCE, sous le numéro SIREN 452 585 268 et représentée par Monsieur Jean-Claude Des Grottes dûment habilité aux présentes.

Ci-après dénommée « **l'Exploitant** » de troisième part ;

Ci-après ensemble dénommées les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** ».

ÉTANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

Par acte notarié du 29 mars 2018, la société Le Groupement Foncier Agricole de Plaisance, la société Nature And People First et la Société Agricole Perinelle ont conclu une promesse de bail emphytéotique (ci-après la « **Promesse** ») concernant les biens et droits immobiliers constitués d'une superficie d'environ 36.400 m² sur des parcelles situées sur la commune de Saint-Pierre, en Martinique, dans un objectif de réalisation d'un projet (ci-après le « **Projet** ») tel que rappelé et décrit ci-dessous.

Le Promettant est propriétaire de terrains sis Habitation Perinelle à SAINT PIERRE (Martinique) (ci-après le « **Site** »).

La société Nature and People First est une société spécialisée dans la mise en œuvre de solutions de stockage d'énergie renouvelable, et plus précisément l'implantation de Stations de Transfert d'Energie par Pompage (ci-après la ou les « **STEP** »).

Ces installations sont constituées de deux bassins de stockage d'eau à ciel ouvert (ci-après les « **Bassins** ») : un bassin situé en contrebas du dénivelé (ci-après le « **Bassin Bas** ») et un situé en partie haute du dénivelé (ci-après le « **Bassin Haut** »), d'une conduite forcée enterrée reliant les Bassins (ci-après la « **Conduite** »), de panneaux photovoltaïques flottant sur les deux bassins, d'un bâtiment accueillant l'ensemble des équipements dont une station de pompage-turbinage installée au moins partiellement au-dessus d'une partie du Bassin Bas sur un terrain nu à proximité de ce dernier (ci-après le « **Bâtiment de Production** ») et d'un système de pompage dans la nappe phréatique (le tout ci-après dénommé l'« **Installation** »).

Dans la recherche effectuée par les soins de la société Nature and People First de sites susceptibles de recevoir les éléments nécessaires à un tel projet, ladite société s'est rapprochée du Promettant en considération de la propriété de ce dernier et en vue de la réalisation d'une installation telle que présentée ci-avant sur les terrains susvisés.

Les Parties ont ainsi conclu la Promesse par laquelle le Promettant a promis de conférer au Bénéficiaire la faculté de disposer sous forme de bail emphytéotique régi par les dispositions des articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, si bon semble au Bénéficiaire, les biens et droits immobiliers relatif aux parcelles du Site.

Le développement du Projet a pris du retard en raison de la nécessaire modification du programme pluriannuel d'Energie de la Martinique, lequel a dû être adapté au cadre réglementaire de la Commission de régulation de l'énergie (ci-après la « **CRE** »). De ce fait, l'ensemble des dates figurant à la Promesse doivent être décalées pour tenir compte de cette situation.

Dans ces conditions, les Parties sont convenues de conclure le présent avenant de prorogation (ci-après l'« **Avenant** »), qui vient par ailleurs apporter des précisions à la Promesse initiale.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

L'article intitulé « Promesse de bail emphytéotique » de la Promesse prévoit que :

« *Les présentes constituent l'intégralité de l'accord des Parties.*

Chacune des Parties déclare que la Promesse a été négociée et conclue de bonne foi ».

Cet article est modifié par le présent Avenant comme suit :

« **La présente Promesse ainsi que son Avenant** constituent l'intégralité de l'accord des Parties.

Chacune des Parties déclare que la Promesse et l'Avenant ont été négociés et conclus de bonne foi ».

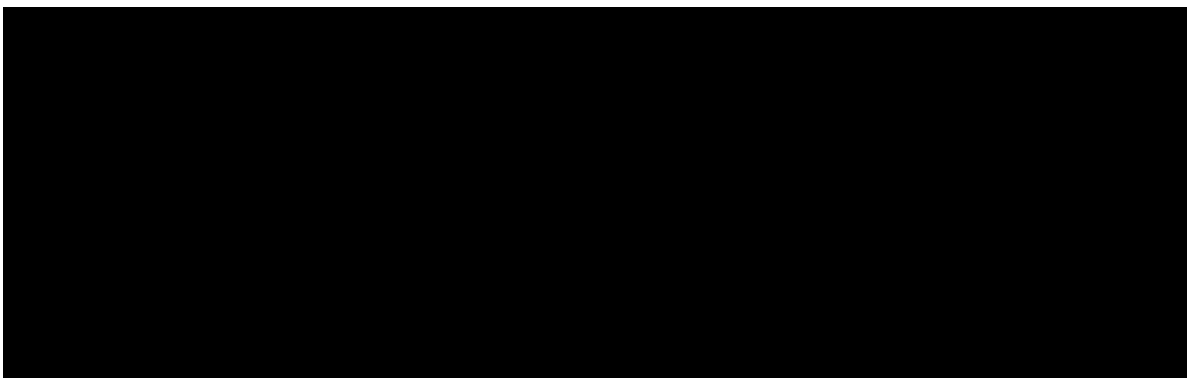
ARTICLE 2 – DÉLAI DE RÉALISATION

L'article intitulé « Délai de réalisation de la Promesse » prévoit que :

« *La Promesse est consentie pour un délai de 4 (quatre) ans à compter de ce jour ».*

Cet article est modifié par le présent Avenant comme suit :

« *La Promesse est consentie pour un délai de **7 (sept) ans** à compter de ce jour, soit jusqu'au **29 mars 2025.** »*



ARTICLE 3 – RÉALISATION DE LA PROMESSE

L'article intitulé « Réalisation de la promesse » prévoit que :

« *Le Bénéficiaire pourra lever la présente promesse à compter de ce jour et pendant un délai de 4 ans, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au domicile élu du Promettant. (...)* ».

Cet article est modifié par le présent Avenant comme suit :

« *Le Bénéficiaire pourra lever la présente promesse à compter de ce jour et pendant un délai de **7 ans**, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au domicile élu du Promettant. (...)* ».

ARTICLE 4 – CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA PROMESSE

L'article intitulé « Conditions suspensives » de la Promesse prévoit que :

« (...) 4. *Obtention de la convention de raccordement avec EDF SEI ou tout organisme qui s'y substitueraient*

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard dans un délai de 4 ans à compter de ce jour. »

Cet article est modifié par le présent Avenant comme suit :

« (...) 4. *Obtention de la convention de raccordement avec EDF SEI ou tout organisme qui s'y substitueraient*

*Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard dans un délai de **7 ans** à compter de ce jour, **c'est-à-dire au plus tard le 29 mars 2025.** »*

ARTICLE 5 – DESTINATION

L'article intitulé « Destination » de la Promesse prévoit que :

« A titre indicatif, le PRENEUR pourra notamment :

(...)

- Aménager les accès au site pour tous véhicules y compris engins de chantier. Il est précisé à ce titre que le PRENEUR a connaissance de ce que les accès aux Biens Immobiliers sont constitués de pistes qui nécessitent l'usage de véhicules à quatre roues motrices et que le Bailleur aura l'obligation de maintenir les pistes grevées d'une servitude de passage en bon état d'entretien pendant toute la durée du Bail,

- Implanter dans le sol, y compris les fonds servants dans le cadre des servitudes de conduites,

(...)

Figure en Annexe des présentes des schémas et plans laissant apparaître l'implantation prévisionnelle des Bassins, du Bâtiment de Production et de la Conduite et leurs dimensions. La position des Bassins et du Bâtiment de Production pourra varier de plus ou moins 20 Mètres dans toutes les directions sous réserve de ne pas dépasser les limites des parcelles objet du Bail. Leur taille et leur emprise foncière pourront varier de plus ou moins 30% sans que le loyer varie.

(...)

Les constructions seront réalisées dans le respect des règles de l'art et des normes applicables aux projets de construction de centrales hydro-électriques et notamment des éléments de nature à minimiser les impacts sonores ainsi qu'il est détaillé en Annexe ».

Cet article est modifié par le présent Avenant comme suit :

« A titre indicatif, le PRENEUR pourra notamment :

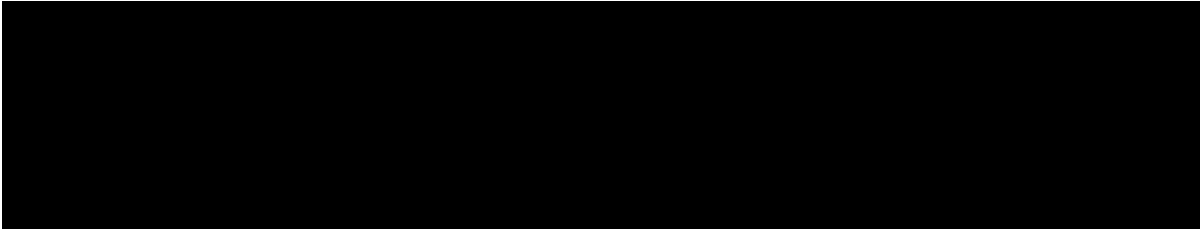
(...)

- Aménager les accès au site pour tous véhicules y compris engins de chantier. Il est précisé à ce titre que le PRENEUR a connaissance de ce que les accès aux Biens Immobiliers sont constitués de pistes qui nécessitent l'usage de véhicules à quatre roues motrices et que le Bailleur aura l'obligation de maintenir les pistes grevées d'une servitude de passage en bon état d'entretien

pendant toute la durée du Bail, **étant précisé toutefois que les dommages causés par le Preneur et qui excéderaient l'usure normale desdites pistes, seront à la charge de ce dernier.**

- Implanter dans le sol, y compris les fonds servants dans le cadre des servitudes de conduites, **le cas échéant, le Preneur s'engage à ce que pendant la durée des travaux sur la Conduite, des accès aux parcelles agricoles impactées soient aménagés sur l'axe nord sud le long de la Conduite afin de permettre le maintien de l'exploitation desdites parcelles,**

(...)



(...)

*Les constructions seront réalisées dans le respect des règles de l'art et des normes applicables aux projets de construction de centrales hydro-électriques et **notamment acoustiques et vibratoires, de façon à minimiser les éventuels impacts de cette nature sur l'environnement proche des installations du preneur, ainsi qu'il est détaillé en Annexe** ».*

ARTICLE 6 – SERVITUDES NÉCESSAIRES A LA MISE EN PLACE DE DEUX POTEAUX D'INCENDIE

L'article intitulé « Constitution de servitudes au profit du Preneur » est complété par les stipulations suivantes, insérées à la suite de la sous partie « (iii) Servitudes de préservation du rendement du Projet : non aedificandi, non altius tollendi », comme suit :

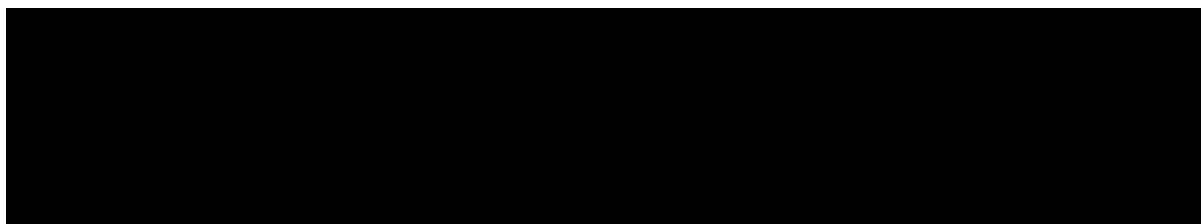
« (iv) Droit d'implantation et servitudes d'accès pour l'installation et l'usage de deux poteaux d'incendie et des emplacements de stationnement nécessaires à leur exploitation

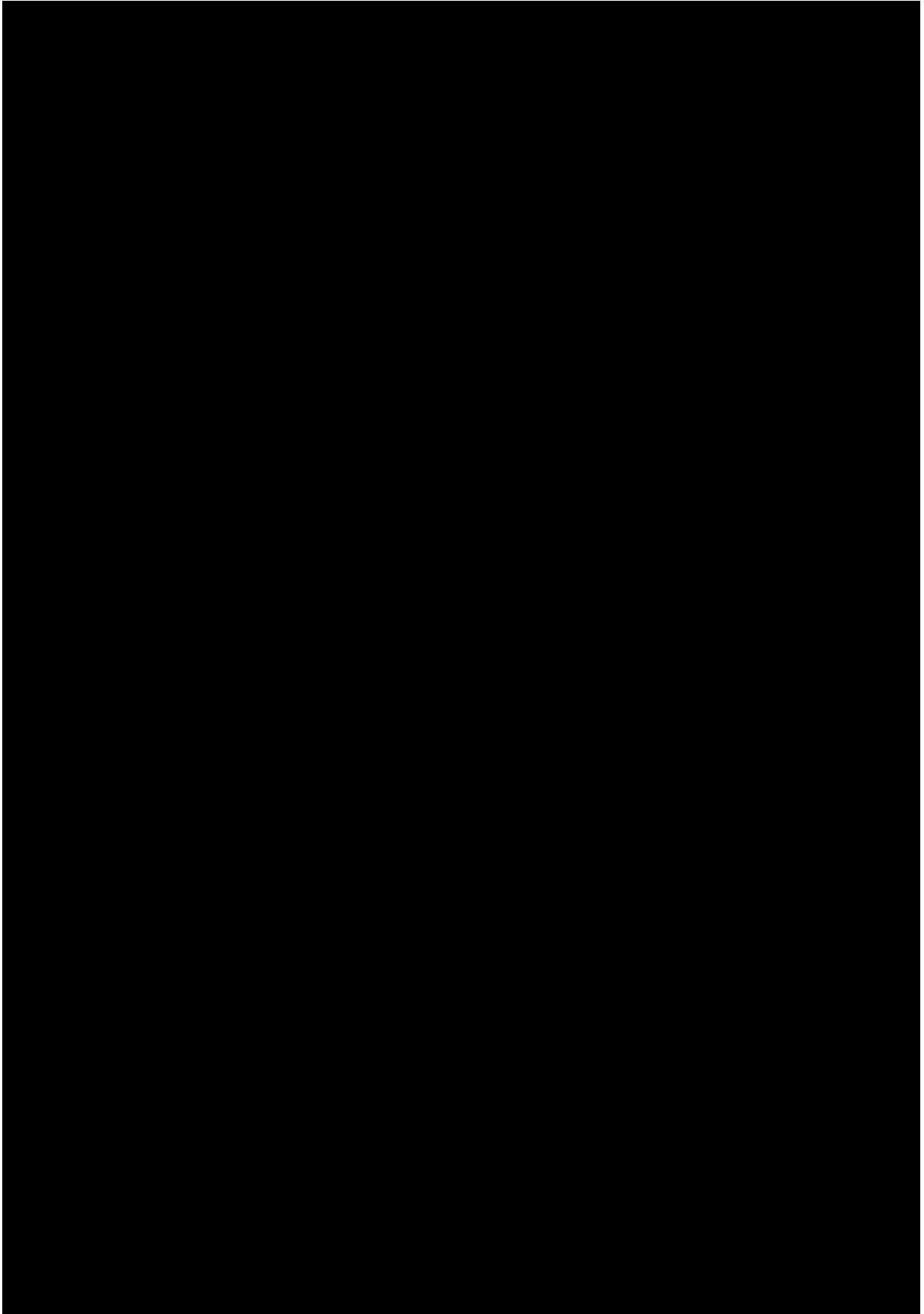
Le Bailleur consentira au Preneur et/ou, le cas échéant, aux autorités compétentes en matière de protection contre les incendies, les servitudes nécessaires :

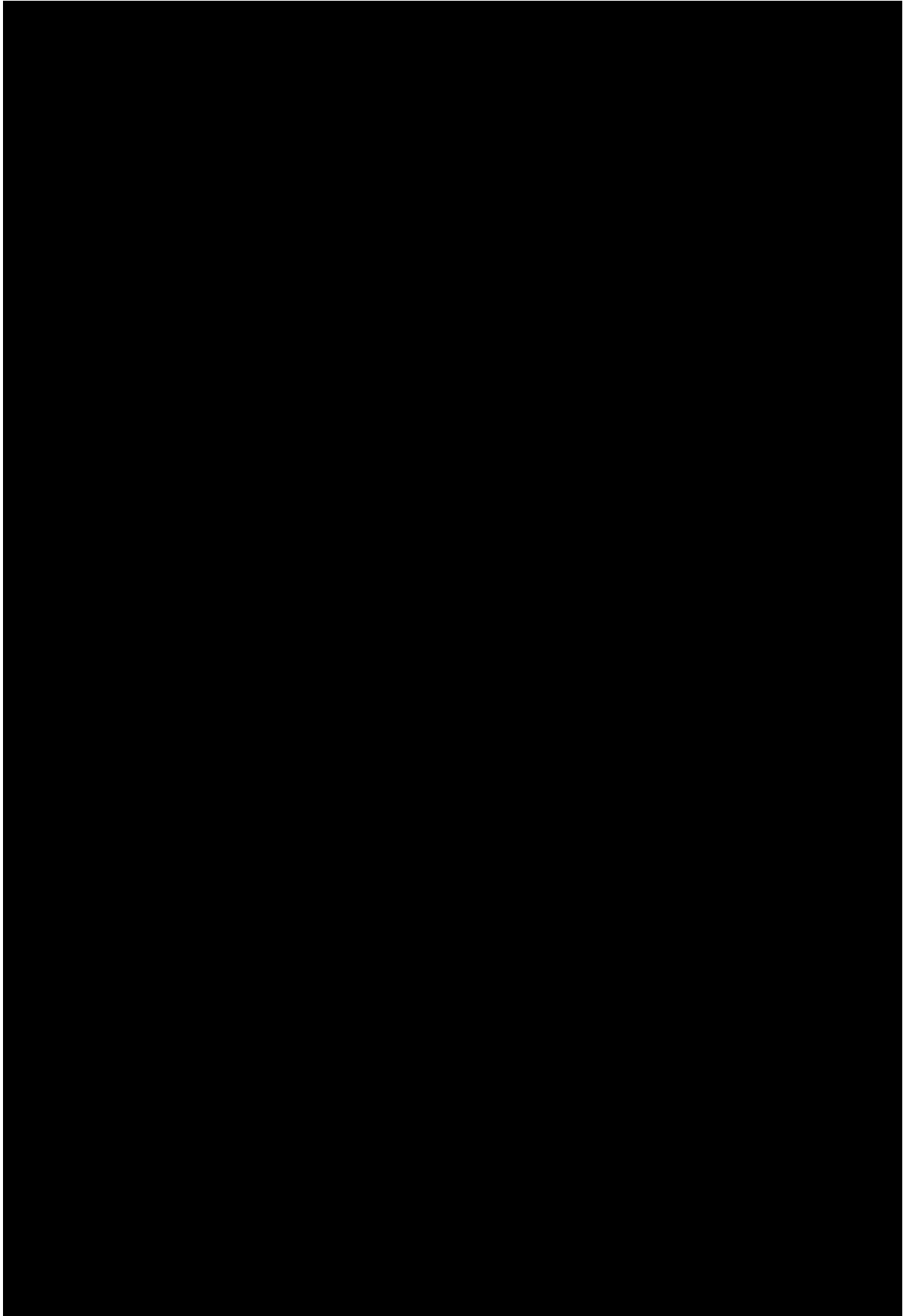
- à l'implantation de deux poteaux d'incendie, des gaines et tuyauteries nécessaires à leur usage,
- à l'implantation des deux emplacements de stationnement correspondant à ces poteaux dans des dimensions permettant leur usage conformément à la réglementation en vigueur,
- à l'accès aux installations décrites précédemment.

L'emplacement et les dimensions exactes des poteaux d'incendie, des emplacements de stationnement et des accès nécessaires à leur usage devra être précisé avec les autorités compétentes en matière de sécurité incendie, en cohérence avec les schémas de principe des aires de retournement figurant en annexe des présentes ».

ARTICLE 7 – INDEMNISATION DES DOMMAGES CAUSÉS AUX PLANTATIONS







ARTICLE 8 - DURÉE DU BAIL

L'article intitulé « Durée du Bail » de la Promesse prévoit que :

« *Le Bail sera conclu pour une durée de 30 (trente) années entières et consécutives à compter de sa signature.*

Le Bail pourra être prorogé pour une durée de 15 (quinze) ans, si bon semble au Preneur, ce que le Bailleur accepte d'ores et déjà. Dans une telle hypothèse, le Bailleur et le Preneur régulariseront un avenant aux présentes. À cet effet, le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au domicile élu du Bailleur sa décision de proroger le contrat de bail pour une durée de 15 (quinze) ans, cela au plus tard six mois avant l'expiration du Bail.

À défaut de notification dans le délai susvisé, le Bail prendra fin automatiquement à son échéance contractuelle initiale. »

Cet article est modifié par le présent Avenant comme suit :

« **Le Bail prend effet à compter de sa signature. Il se terminera au trentième (30^{ème}) anniversaire de la mise en service de la STEP, celle-ci s'entendant de la date de prise d'effet du contrat d'obligation d'achat définitif signé entre le Preneur et EDF ou tout autre acheteur de l'énergie entraînant l'injection de la production sur le réseau.**

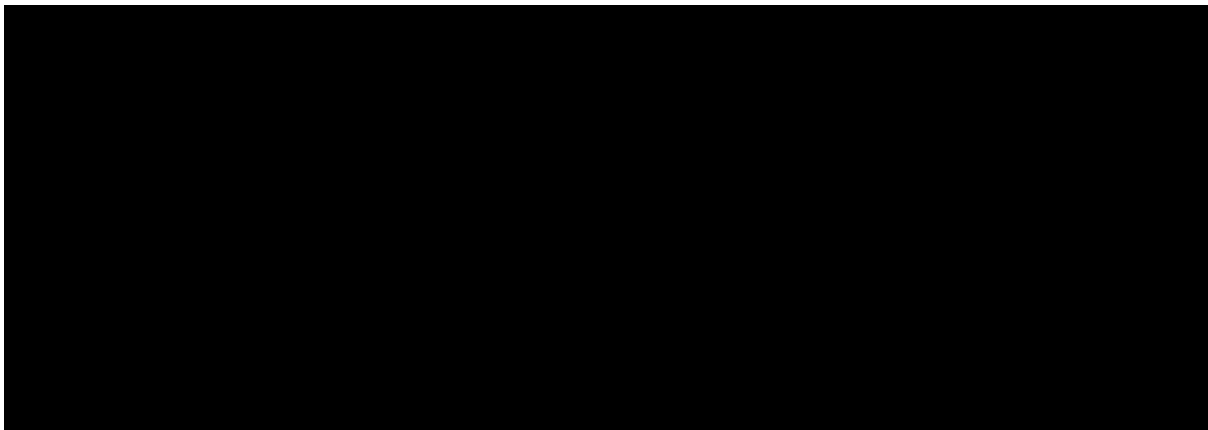
*Le Bail pourra être prorogé pour une durée de **30 (trente) ans** si bon semble au Preneur, ce que le Bailleur accepte d'ores et déjà. Dans une telle hypothèse, le Bailleur et le Preneur régulariseront un avenant aux présentes. À cet effet, le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au domicile élu du Bailleur sa décision de proroger le contrat de bail pour une durée de **30 (trente) ans**, cela au plus tard six mois avant l'expiration du Bail.*

À défaut de notification dans le délai susvisé, le Bail prendra fin automatiquement à son échéance contractuelle initiale ».

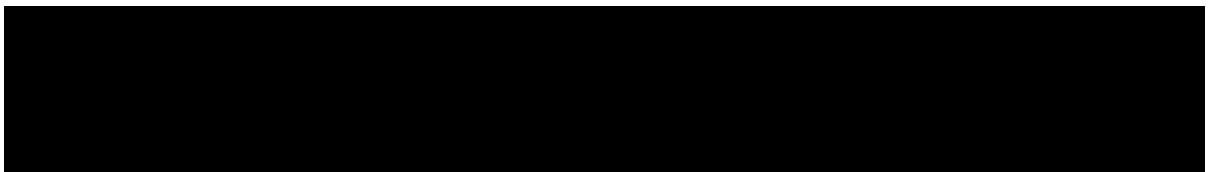
ARTICLE 9 – DISPOSITIONS FINANCIÈRES

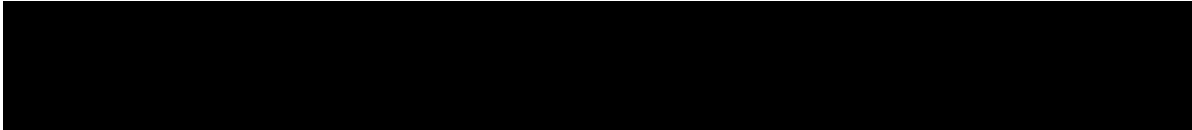
L'article « Dispositions financières » de la Promesse prévoit que :

« **LOYER**



PAIEMENT





Cet article est modifié par le présent Avenant comme suit :

« LOYER

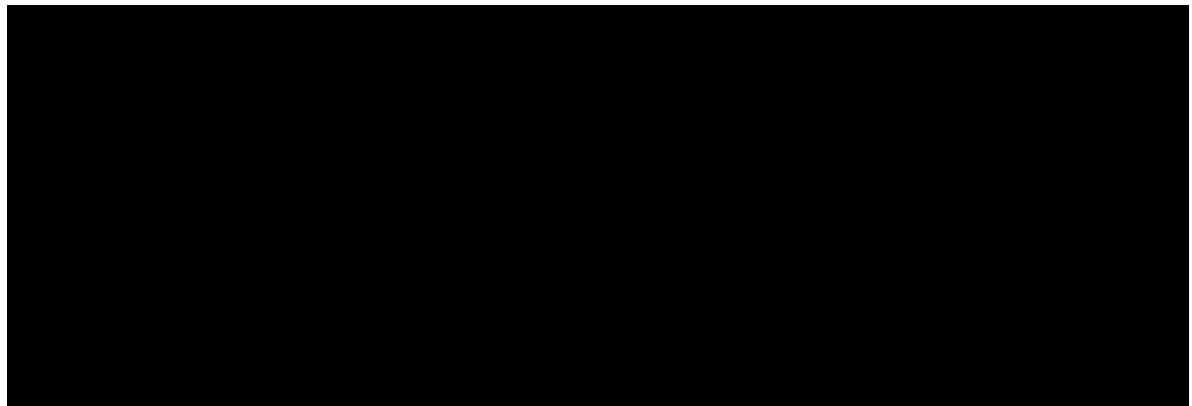


PAIEMENT



ARTICLE 10 – DÉPÔT DE GARANTIE/CAUTION BANCAIRE

L'article « Dépôt de garantie/caution bancaire » de la Promesse prévoit que :



ARTICLE 11 – SUBSTITUTION

L'article « Substitution » de la Promesse prévoit que :

« *Le Preneur pourra se substituer dans les droits et obligations du présent Bail toute personne physique ou morale de son choix qui prendra alors la qualité de Preneur, le tout sous réserve, d'une part, que tout substitué s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions de la Promesse et du Bail et, d'autre part, que toute substitution soit préalablement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur, qui ne pourra s'y opposer* »

Cet article est modifié par le présent Avenant comme suit :

« **Le Promettant ou le Preneur pourra se substituer dans les droits et obligations de la Promesse ou du Bail toute personne physique ou morale de son choix, et en particulier toute société de projet ayant vocation à développer et exploiter la STEP, qui prendra alors la qualité de Promettant ou de Preneur, le tout sous réserve, d'une part, que tout substitué s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions de la Promesse et du Bail et, d'autre part, que toute substitution soit préalablement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur, qui ne pourra s'y opposer** »

ARTICLE 12 – PRISE D'EFFET - ABSENCE DE NOVATION

Le présent Avenant prend effet à la date de sa signature. Il n'emporte pas novation de la Promesse qui se poursuit sans autres modifications que celles résultant exclusivement du présent Avenant. En conséquence, toutes autres stipulations de la Promesse, non modifiées par le présent Avenant, demeurent inchangées et applicables de plein droit.

Les Parties entendent enfin que le présent Avenant s'incorpore à la Promesse et ne fait qu'un avec elle.

Les Parties sont convenues de signer le présent Avenant n°1 au moyen d'un procédé de signature électronique mis en œuvre par un prestataire tiers, DocuSign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique et au règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Fait le 29 mars 2022 par signature électronique

Le BAILLEUR	L'EXPLOITANT	Le PRENEUR
Représenté par :	Représenté par :	Représenté par :
Monsieur Jean-Claude Des Grottes	Monsieur Jean-Claude Des Grottes	Monsieur Denis Payre
29 mars 2022	29 mars 2022	29 March 2022
