

CONTRAT DE LOCATION DE TERRAIN NU

ENTRE LES SOUSSIGNEES

- Madame Mylène DUZEROL, la propriétaire, demeurant au 11 rue Moucaya, Lot Fosse Sainte Agathe - Bâtiment 11 à la Ville de MACOURIA (97355), Ci-après dénommée le «
Bailleur »;
D'UNE PART;

ET

- La société COMPAGNE ANTILLAISE DE ROUTES ET AUTOROUTES ET D'IMPORTATION DE BITUME-MOTER (CARAIB-MOTER), Société Anonyme, dont le Siège social est sis Zone industrielle du Lamentin, voie n°2, LE LAMENTIN (97232), immatriculée au RCS FORT-DE-FRANCE TMC sous le numéro 379 134 687;
Représentée par Yann HONORE, en qualité de Directeur général, Ci-après dénommée le «
Preneur »;
D'AUTRE PART;

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Madame Mylène DUZEROL est propriétaire d'un terrain d'une superficie globale de 3ha situé sur la commune de MACOURIA, en Guyane.

La société CARAIB-MOTER s'est déclarée intéressée par la prise à bail 1Ha de ce terrain.

Les parties ont convenu de conclure un bail qui sera soumis aux seules clauses et conditions du présent acte et aux dispositions non contraires des articles 1709, 1714 et 1762 du Code civil, aucun statut spécial relatif au contrat de bail n'étant applicable, ainsi que les parties aux présentes en conviennent.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1-BAIL

Par les présentes, le Bailleur, donne à bail au Preneur, la Société CARAIB MOTER, qui accepte aux clauses et conditions suivantes, un terrain nu ci-après désigné, tel qu'il existe dans son état actuel.

→ 9/11

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Le terrain nu objet des présentes est constitué d'une parcelle d'une superficie de 3Ha selon le plan annexé aux présentes, situé sur la commune de MACOURIA au lieu-dit Bordelaise, en Guyane

Le Preneur déclare avoir préalablement visité les lieux en vue de la présente location, et en connaître parfaitement l'état actuel.

Il déclare les trouver parfaitement adaptés dans leur état actuel à l'usage qu'il veut en faire et ne réclamer ni attendre du Bailleur aucun travaux d'aucune sorte pour lui permettre d'en jouir pour l'exercice de ses activités.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six mois à compter du 01 juillet 2020.

A la date d'expiration ci-dessus prévue, la location se poursuivra par tacite reconduction, pour des périodes successives de six mois.

Chacune des parties a la faculté de mettre fin au bail au terme de la période en cours, suivant le délai et les règles prévues ci-dessous pour donner congé.

Le Preneur devra alors quitter les lieux, en les laissant libres de toute occupation.

Congé:

Tout congé en vue de mettre fin à la location devra être adressé par son auteur à la partie destinataire en respectant un préavis de 3 mois précédant le terme de la période en cours.

Pendant toute sa durée, le Preneur sera redevable du loyer et de ses accessoires, que le congé émane de sa part ou de celle du bailleur, sauf si en accord avec ce dernier, le terrain est reloué avant son expiration.

Pour sa validité, le congé devra revêtir la forme, soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit d'un acte d'huissier de justice.

De convention expresse entre les soussignés, le délai de préavis commencera à courir le lendemain du jour soit de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit d'un acte d'huissier.

A l'expiration du délai de préavis, le Preneur est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

ARTICLE 4- CONDITIONS GENERALES

la présente location, qui n'est soumise à aucun régime particulier concernant le louage d'immeuble, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Bailleur et le Preneur s'obligent, chacun en ce qui le concerne, à exécuter et accomplir :

→ M

1. Destination

le terrain est loué est à usage d'aire de stockage de matériaux et matériel de chantier. Le Bailleur autorise expressément le Preneur à y exercer une activité de production et de commercialisation d'enrobés, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les parties conviennent que toutes modifications de cette destination, y compris l'exercice d'une activité connexe et/ou complémentaire, fera l'objet d'un avenant préalable.

2. Usage

Le Preneur usera du terrain loué suivant la destination ci-dessus prévue. Il en jouira en « bon père de famille ».

Il s'engage à ne pas modifier cette destination et à ne pas encombrer la ou les servitudes de passage pouvant exister sur ledit terrain et permettre le passage aisé d'engins de transport de marchandises ou containers.

Par suite, le Preneur ne devra pas user du terrain loué dans des conditions anormales ou excessives entraînant sa dépréciation ou une gêne pour le propriétaire ou les voisins.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir de la part de tiers à raison de son occupation des lieux conformément à la destination ci-dessus prévue.

Le Preneur ne pourra inquiéter le Bailleur à raison du trouble que des tiers apporteraient par voie de fait à sa jouissance. IL pourra alors agir directement contre l'auteur du dommage.

3. Autorité administrative

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction émanant des autorités compétentes concernant compte tenu de la destination ci-dessus définie, les modalités d'occupation par lui du terrain loué.

Il en sera de même de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'aménagement et/ou à l'utilisation du terrain loué.

4. Charges de ville, de police et autres

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique.

Il devra se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement applicable sur le territoire de la commune où se situe le terrain

loué. Le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

5. Entretien

Le Preneur prend en charge toutes les réparations dont il aura besoin, qu'il s'agisse de réparations locatives, de réparations d'entretien ou de gros travaux quels qu'ils soient.

6. Travaux

Tous travaux effectués par le Preneur seront réalisés à ses risques et périls. Ils resteront sa propriété jusqu'à la fin de la location.

Au départ du Preneur, lesdits travaux resteront sans indemnité la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci n'exige la remise en état des lieux aux frais du Preneur.

Le Bailleur pourra effectuer sur le terrain loué des travaux d'amélioration et ceux nécessaires à son maintien en état et à son entretien normal. Le Preneur devra souffrir l'exécution de ces travaux, sans pouvoir demander une indemnité ou une diminution de loyer, sauf si leur durée excède quarante jours. Dans ce cas, le locataire pourra demander au bailleur une diminution de loyer.

7. Visite des lieux

En cours de bail, le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant pénétrer sur le terrain loué chaque fois que cela sera nécessaire, après demande préalable au Preneur.

En cas de mise en vente du terrain ou de relocation à la suite d'un congé donné ou reçu, le Preneur devra souffrir l'apposition de panneaux sur le terrain. Il devra également laisser visiter les lieux par des amateurs éventuels, accompagnés par le Bailleur ou son représentant.

8. Impôts et taxes

Le Preneur devra acquitter avec exactitude toutes les taxes, contributions, redevances et les impôts lui incombant personnellement.

9. Responsabilité

Le preneur sera seul responsable des dégâts occasionnés au bien loué, à ses occupants ou autres personnes s'y trouvant et aux voisins, qu'ils le soient par lui-même, par les personnes dont il doit rejoindre ou par les objets qu'il a sous sa garde.

Il ne pourra pas inquiéter le Bailleur à raison de troubles ou de dommages subis de toute autre personne, sauf la faculté pour lui d'agir directement contre l'auteur du dommage.

10. Assurances

Le Preneur devra, pendant toute la durée de la location, faire assurer l'immeuble loué auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante, contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et à raison de la destination ci-dessus prévue.

Chaque année, il devra justifier au Bailleur à première demande de sa part, de la souscription d'une telle assurance et du paiement des primes. Il devra également déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le

Bailleur de tout sinistre se produisant dans l'immeuble loué.

11. Cession et sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location. Le locataire ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Le locataire pourra toutefois domicilier ou héberger toute structure faisant partie du groupe EUROVIA.

ARTICLE 5- LOYER

1. Montant

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel hors taxe en principal de : [REDACTED] euros mensuel payable le 1er du mois par virement bancaire automatique sur le compte Bailleur que ce dernier communiquera au Preneur.

De convention expresse entre les parties, le Preneur versera au Bailleur l'intégralité du montant dû par mois en cours à l'entrée en vigueur du bail, calculé au prorata de cette date, y compris une caution de 2500 euros.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure demeurée infructueuse, un intérêt de retard calculé sur la base du taux de l'intérêt légal en vigueur.

2. Indexation du loyer

Le loyer sera révisé tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). L'indice de base étant 1699.

3. Charges locatives de copropriété

Le Preneur, dans l'hypothèse où des charges de copropriété venaient à être exigées au Bailleur au titre du terrain sur lequel est situé la parcelle objet de la présente location, s'engage à les rembourser au Bailleur, à première demande de ce dernier et au prorata de la surface occupée, sur justificatif du Bailleur.

ARTICLE 6- CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et

→
24

resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le bien objet du présent bail, statuant en la forme des référés.

Cette ordonnance ne sera pas susceptible d'appel; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur.

A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il serait redevable au Bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 1% du montant du dernier loyer révisé.

ARTICLE 7 - EDIFICATION - AMELIORATION

Le Bailleur autorise le Preneur à faire toute construction et/ou aménagements nécessaires à son activité.

Le preneur s'engage à retirer en fin de bail toutes installations, travaux d'amélioration ou de modification.

ARTICLE 8 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

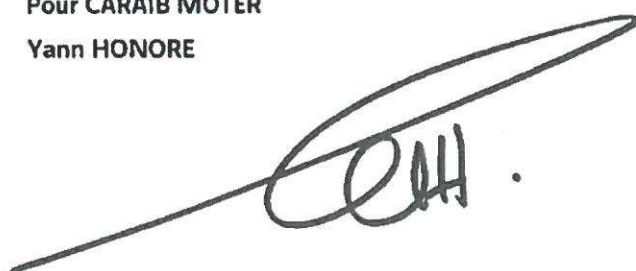
ARTICLE 9- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Fait à Cayenne le 22 juin 2020

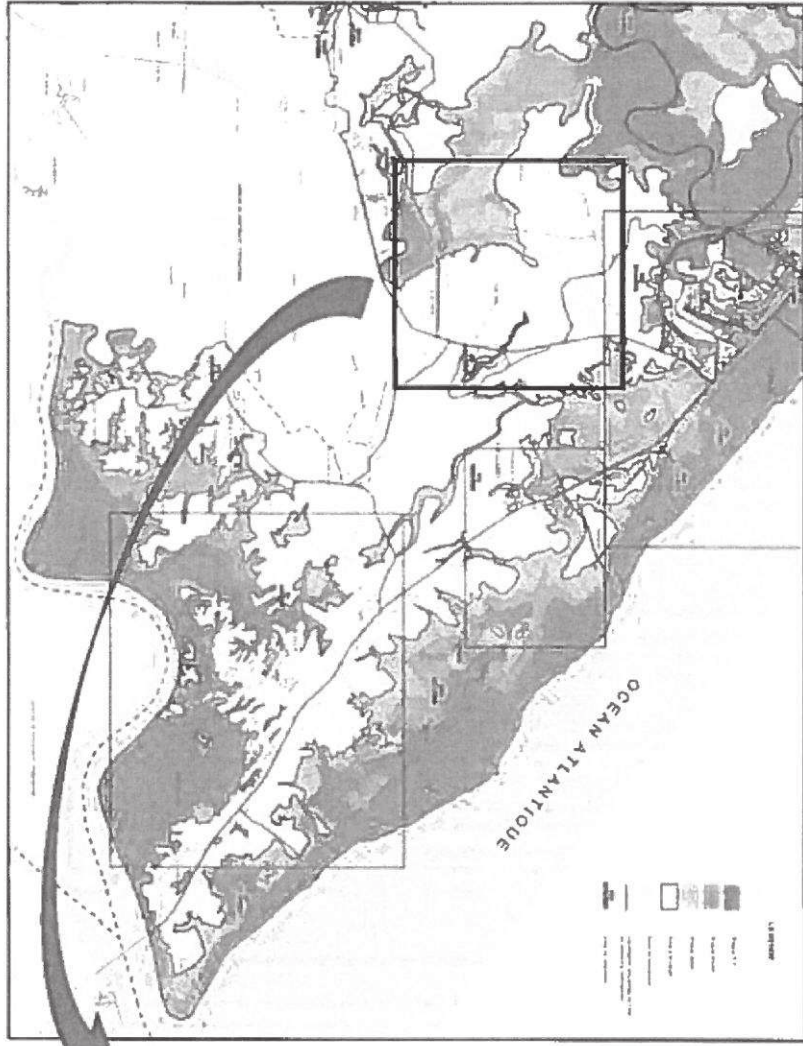
En 2 exemplaires originaux

Pour CARAIB MOTER
Yann HONORE



Pour Mme Mylène DUZEROL

1.2 PPRI



1

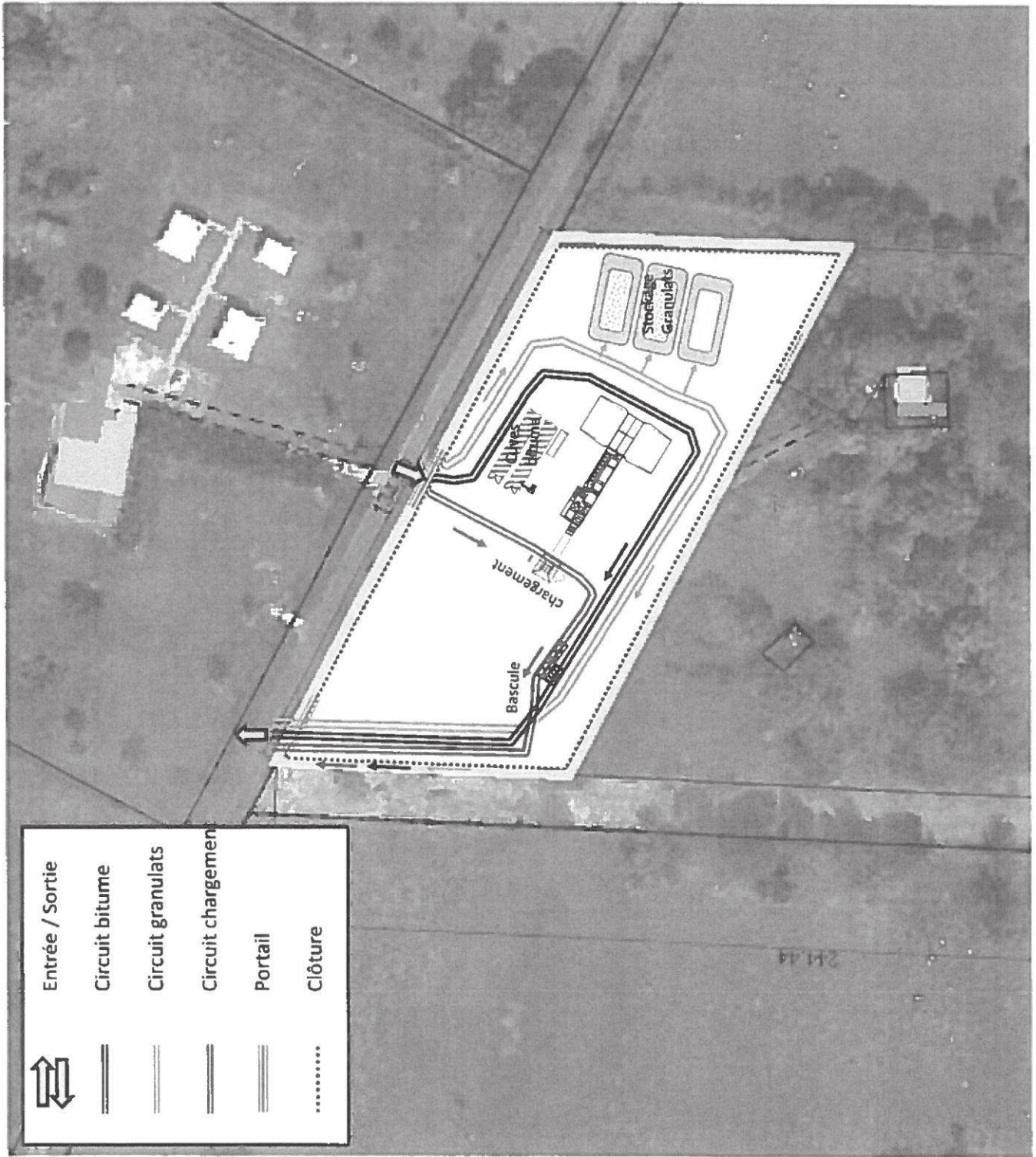
1 - Parcelle AS 777

1.1 - Vue aérienne



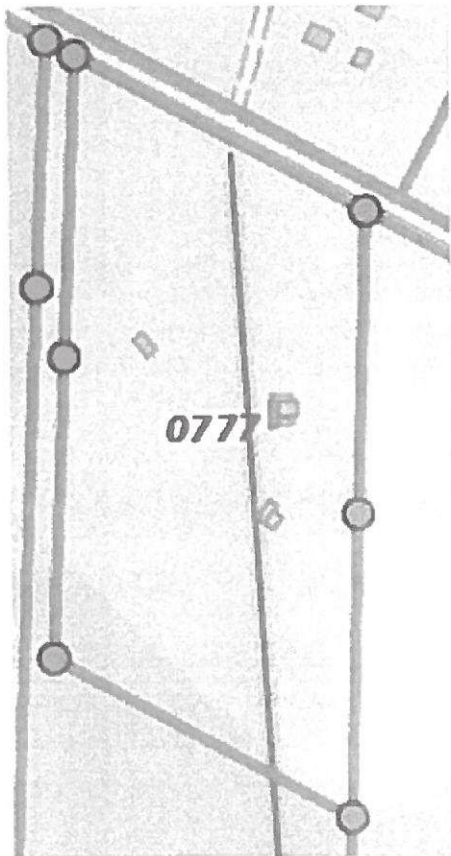
1

Parcelle AS 777 - MACOURIA (97305)
Plan de principe du projet implantation usine enrobés GE

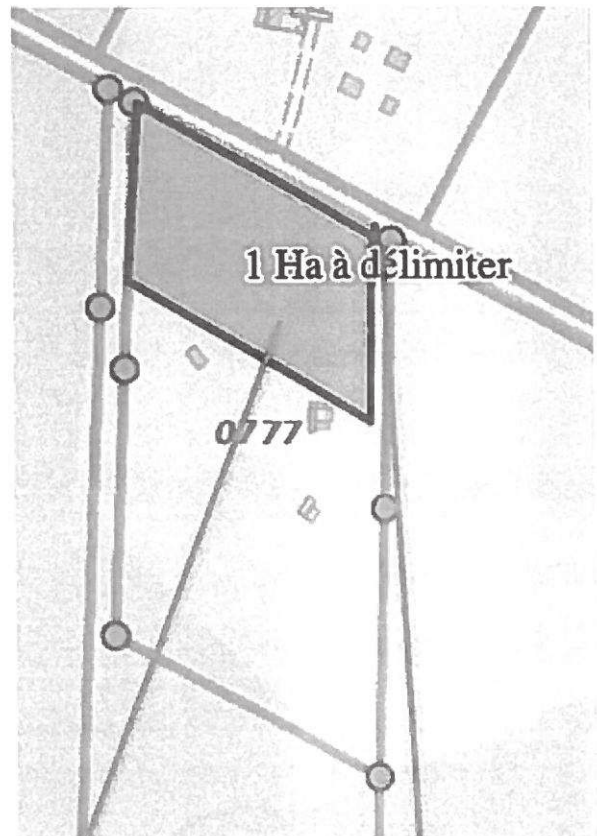


Pj n°3 Plan global de la parcelle (3Ha)

Emprise à bail à délimiter : 1Ha



Parcelle intégrale
(3Ha) avec Accès
existant



Emplacement de
principe de l'emprise
d'1 Ha à délimiter

Accès 12 m (largeur) à prévoir
Pour l'accès au solde de la
parcelle



ATTESTATION

Je soussignée, Madame Mylène DUZEROL,

Agissant en tant que propriétaire de la parcelle AS777 sur la commune de Macouria,

Atteste par la présente être en accord avec le projet de remise en état présenté dans le cadre du dossier de demande d'autorisation d'exploiter une usine d'enrobés (rubrique ICPE 2521) par la société CARAIB MOTER sur la parcelle AS777 sur la commune de Macouria.

Cette installation fera l'objet d'une demande d'enregistrement en Préfecture au titre de la rubrique 2521-1 de la nomenclature des installations classées pour l'environnement.

Projet de remise en état :

La remise en état du site lors de la mise à l'arrêt définitif de l'activité de la société CARAIB MOTER sur la parcelle AS777 sera orientée de manière à retrouver la possibilité d'un retour à l'activité agricole :

- Les infrastructures liées au fonctionnement de l'installation seront enlevées,
- La parcelle sera nivelée et recouverte avec les terres de décapage mise en stock au démarrage de l'aménagement.
- Madame DUZEROL, propriétaire du terrain, retrouvera la jouissance du terrain.
- Les déchets en place seront évacués

La remise en état permettra un usage futur compatible avec le règlement d'urbanisme de la commune de Macouria.

Fait à Macouria

Le : 31/09/2020

« Lu et approuvé » + signature

Lu et approuvé

