

Glossaire

AGORAH	Agence pour l'Observation de la Réunion, l'Aménagement et l'Habitat
ANSES	Agence Nationale de Sécurité Sanitaire
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
ATMO	Indice ATMO ; indicateur de la qualité de l'air
BRGM	Bureau de Recherches Géologiques et Minières
BV	Bassin Versant
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CLE	Commission Locale de l'Eau
CO	Monoxyde de Carbone
CO2	Dioxyde de Carbone
COV	Composé Organique Volatile
dB	Décibel
DDE	Direction Départementale de l'Équipement
DEAL	Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DIREN	Direction Régionale de l'Environnement
EBC	Espace Boisé Classé
EIE	Étude d'Impact Environnemental
ENS	Espace Naturel Sensible
EP	Eaux Pluviales
EU	Eaux usées
FADEC	Full Authority Digital Engine Control, Système de contrôle automatique qui assure l'interface entre le pilote de l'appareil et le moteur pour en optimiser le fonctionnement
FATO	Final Approach and Take Off area, Aire d'approche finale et de décollage
ICPE	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
IGN	Institut Géographique National
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
IUCN	International Union of Conservation of Nature and Natural Resources (Union internationale de conservation de la nature et des ressources naturelles)
LED	Light Emitting Diode, Diode Electro-Luminescente.
LAURE	Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie
LOTI	Loi d'Orientation des Transports Intérieurs
MES	Matière En Suspension
MH	Monument Historique (classé ou inscrit)
MO	Maître d'Ouvrage
MOE	Maître d'Œuvre
N	Azote
NGR	Niveau Général de la Réunion
NOx	Monoxyde d'Azote
O3	Ozone
OACI = ICAO	International Civil Aviation Organization
ONF	Office national des Forêts
ORA	Observatoire Réunionnais de l'Air
ORE	Office Régional de l'Eau
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Pb	Plomb
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PNR	Parc National de la Réunion
PPR	Plan de Prévention des Risques
PPRI	Plan de Prévention du Risque d'Inondations
RN	Route Nationale
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SAR	Schéma d'Aménagement Régional
SAU	Surface Agricole Utile
SCOT	Schéma de Cohérence territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux



SEOR	Société d'Etude Ornithologique Réunionnais
SIG	Système d'Information géographique
SO2	Dioxyde de Soufre
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbains
STEP	Station d'Épuration
SRPP	Société Réunionnais des Produits Pétroliers
TCSP	Transport en Commun Site propre
TLOF	Touch Down and Lift Off area, Aire de prise de contact et d'envol
UICN	Union International pour la Protection de la Nature
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique

Annexes

1. Plan de localisation du terrain & servitude
2. Bail commercial du terrain
- 3a. Hélistation de l'Ermitage, trouée au 165°
- 3b. agrandissement Hélicoptère Ermitage 165°
- 4a. Hélistation de l'Ermitage, trouée au 335°
- 4b. agrandissement Hélicoptère Ermitage 335°
5. Zones de recueil mono moteur
6. Dossier EUROCOPTER sur l'empreinte sonore des hélicoptères
7. Etude Opérationnel pour la trouée au 335°
8. Réponse de la Mairie pour la trouée orientée au 335°
9. Réponse de la Mairie pour la trouée orientée au 335°
- 10a. Carte VAC V6
- 10b. Carte VAC V7 futur aménagement
11. Rapport mesure acoustiques
12. Certificat acoustique
13. Note préfectorale contenue étude d'impact
14. courrier administrateur supérieur douanes
15. Arrêt préfectoral 0063SGIV3
16. Fiche espèces protégées recensées
17. Réglementation internationale ICAO EASA.R008
18. Réglementation internationale ICAO EASA.R146
- 19a. Arrêté Préfectoral 01062005 - copie
- 19b. Arrêté Préfectoral 01062005 - copie
20. Arrêté Préfectoral 1179CABPA
21. Arrêté Préfectoral 1841CABPA
22. Courrier demande déclassement
23. Réponse mairie demande déclassement
24. Relevés d'obstacles

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
INFORMATISÉ

Département :
LA REUNION

Commune :
SAINT-PAUL

Section : DK

Échelle d'origine : 1/5000

Échelle d'édition : 1/1250

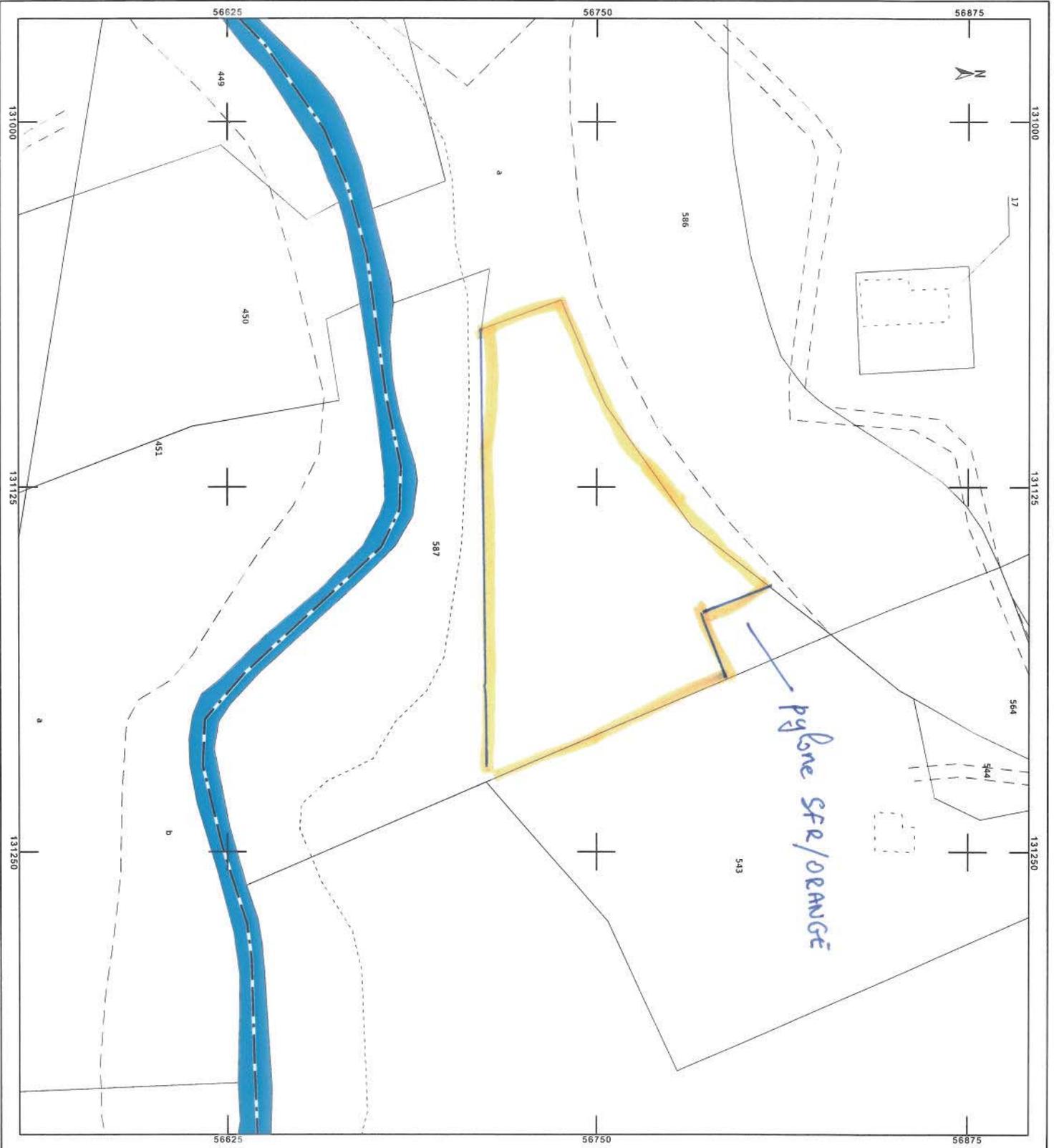
Date d'édition : 06/01/2010
(fuseau horaire de Paris)

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Saint Denis de la Reunion
1 rue Champ Fleuri B.P 7014
97701 Saint Denis cedex 9
tél. 02.62.48.69.16 -fax 02.62.48.69.02
cdif.saint-denis-de-la-
reunion@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

@2007 Ministère du budget, des comptes
publics et de la fonction publique



Le 11 janvier 2010

BAIL COMMERCIAL

Par la société CBo Territoria
Au profit de
la société CORAIL HELICOPTERE

1000148273:114901SCO

L'AN DEUX MILLE DIX

Le ONZE JANVIER

Maître Dev KOYTCHA, notaire au sein de la Société Civile Professionnelle "Michel POPINEAU, Jean-Marc MAREL, Christophe POPINEAU, Valérie ROCCA et Marie-Josée AH-FENNE, Notaires associés", titulaire d'un office notarial dont le siège est à SAINT-DENIS (Réunion), 11 Bis, Avenue de la Victoire.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **BAIL COMMERCIAL**.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- '**LE BAILLEUR**' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- '**LE PRENEUR**' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- '**LE BIEN**' désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

La Société dénommée **CBO TERRITORIA**, Société Anonyme au capital de 41.913.069,00 € ayant son siège social à SAINTE MARIE (Réunion) Lieudit "La Mare", Cour de l'usine, identifiée sous le numéro SIREN 452 038 805 RCS SAINT DENIS..

PRENEUR

La Société dénommée **CORAIL HELICOPTERES**, Société par Actions Simplifiée au capital de 230.000,00 € ayant son siège social à LE PORT (Réunion) 36, rue Claude Chappe identifiée sous le numéro SIREN 451 484 216 RCS SAINT DENIS.

Handwritten signatures and initials:
A large signature on the right and the initials "MS" next to it. A smaller signature or mark is visible on the left.

PRESENCE - REPRESENTATION

La Société dénommée CBO TERRITORIA est ici représentée par Madame Solange COUDURIER-BARBAULT, clerc de notaire, domiciliée pour ses fonctions en l'Office notarial dénommé en tête des présentes, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Eric WUILLAI, agissant en sa qualité de Président Directeur Général, en date à SAINTE MARIE (Réunion), du 08 janvier 2010, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

La Société dénommée CORAIL HELICOPTERE est ici représentée par Monsieur Fabrice LOURME ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Patrick AH-SING, agissant en sa qualité de Président, en date à LE PORT (Réunion) du 11 janvier 2010, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

DECLARATIONS PREALABLES

BAILLEUR ET PRENEUR déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens,
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement,
- être parfaitement informés de la réglementation en vigueur relative à l'urbanisme commercial et aux autorisations nécessaires et en faire leur affaire personnelle.

BAIL

LE BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et au décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953, l'immeuble ci-après désigné, au PRENEUR qui accepte :

DESIGNATION

Une parcelle de terrain d'une superficie de **7.000 m² environ** à prendre dans une plus grande parcelle, située **Commune de SAINT PAUL (Réunion), chemin Carosse**, et cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance (partie)
DK	587	6910 chemin Carosse	1ha 97a 10 ca

Etant précisé que le BIEN donné en location est délimité en teinte JAUNE sur le plan demeuré ci-joint et annexé, après visa des parties.

RF

d

sl

Observation étant ici faite que le BAILLEUR abandonne tout droit sur la construction qui a été édiflée sans droit ni titre par la société SOGEA pendant les travaux de la route des Tamarins.

Le PRENEUR déclare expressément vouloir faire son affaire personnelle de cette construction tant au point de vue de l'absence d'autorisation administrative qu'au point de vue de la qualité de la construction, et déclare ne pouvoir intenter aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit au sujet de ladite construction.

LE PRENEUR déclare parfaitement connaître le BIEN, objet des présentes, pour l'occuper ainsi qu'il a été dit sous l'exposé ci-dessus.

EFFET RELATIF

Ledit BIEN appartient à la société « **CBO TERRITORIA** » pour avoir été compris avec d'autres, dans les opérations d'apport partiel d'actifs immobiliers consentis par la société « GROUPE BOURBON » à son profit, et constatés, savoir :

- Aux termes d'un acte de dépôt au rang des minutes d'un original d'un acte sous seing privé en date du 15 septembre 2004 avec ses annexes, contenant projet de traité d'apport partiel d'actifs par la société « GROUPE BOURBON » à la société « CBo TERRITORIA », reçu par Maître Michel POPINEAU, Notaire associé à SAINT DENIS (Réunion), en date du 4 Février 2005,

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe POPINEAU, Notaire associé à SAINT DENIS (Réunion), en date du 7 Février 2005, contenant dépôt au rang des minutes de différents documents et pièces relatifs à l'apport partiel d'actifs par « GROUPE BOURBON » à « CBo TERRITORIA », et également la désignation et l'origine de propriété des biens immobiliers apportés.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que cet acte a fait l'objet d'un acte reçu par ledit Maître Christophe POPINEAU, en date du 25 février 2005, contenant désignation rectificative et complémentaire des biens immobiliers apportés.

Tel que le tout a été publié au bureau des hypothèques de SAINT DENIS, le 2 mars 2005, volume 2005 P, numéro 1675.

SERVITUDES

Le bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que :

- celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- Celles pouvant résulter de **l'implantation d'un pilonne SFR/ORANGE sur la zone non louée matérialisée au plan joint et annexée aux présentes**
- **De tous droit de passage réservé au profit du BAILLEUR pour l'accès notamment au surplus de sa propriété**

En outre, le bailleur consent tout droit de passage permettant d'accéder au terrain présentement loué.

URBANISME

LE PRENEUR reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces. Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre LE BAILLEUR ou le notaire.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une **durée de neuf années entières et consécutives qui a commencé à courir rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2010 pour se terminer le 31 décembre 2018** sauf mise en œuvre des dispositions réglementaires et légales applicables en la matière ou de la clause résolutoire prévue aux présentes.

Faculté de donner congé pendant la première période triennale

De convention expresse entre les parties, le preneur aura la possibilité de mettre fin au bail pendant la première période triennale moyennant un préavis de 3 mois qui devra être adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au siège du Bailleur.

DESTINATION DES LIEUX

Le bien faisant l'objet du présent bail devra exclusivement être consacré par le **PRENEUR à l'activité d'hélistation** sans qu'il puisse en faire d'autre même temporairement, et ce dernier devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-47 du Code de commerce, le **PRENEUR** aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue, des activités connexes ou complémentaires. A cet effet, le **PRENEUR** devra faire connaître son intention au **BAILLEUR** par acte extrajudiciaire en indiquant la ou les activités dont l'exercice est envisagé.

De même, conformément aux dispositions des articles L 145-48 et suivants du Code de commerce, le **PRENEUR** aura la faculté de demander au **BAILLEUR** l'autorisation d'exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités non prévues au présent bail. Cette demande devra être notifiée au **BAILLEUR** par acte extrajudiciaire et comporter, à peine de nullité, l'indication de la ou des activités dont l'exercice est envisagé.

CHARGES ET CONDITIONS

1°- CONCERNANT LE PRENEUR

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que LE PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-

DRF

82

intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, savoir :

ARTICLE 1 - ETAT DES LIEUX

LE PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état.

ARTICLE 2 - ENTRETIEN - REPARATIONS

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

LE PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

ARTICLE 3 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

LE PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

Troubles :

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins ; et notamment à prendre toutes les précautions nécessaires pour limiter au minimum les nuisances sonores liées à son activité d'hélistation.

Charges de ville, de police et autres :

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 4 - CHANGEMENT DE DISTRIBUTION - MODIFICATION MATERIELLE DES LIEUX

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient susceptibles d'être autorisés par celui-ci seront faits aux



2017

2

frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par ledit PRENEUR.

LE BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR.

ARTICLE 5 — AMELIORATIONS

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par LE PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par LE PRENEUR, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

LE PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et LE PRENEUR perdant tous droits de propriété à leur égard.

ARTICLE 6 — TRAVAUX

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux de passages de canalisations.

ARTICLE 7 — IMPOTS ET CHARGES

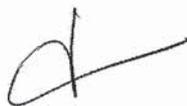
1°/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition, et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers et/ou matériel.

2°/ En sus du loyer ci-après fixé, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR même à titre provisionnel en même temps que chaque terme de loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- les taxes municipales afférentes au BIEN loué et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont LE PRENEUR profite directement, qui existent à ce jour ou qui pourraient être créés ultérieurement.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, LE BAILLEUR s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

2025



a

3°/ LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

ARTICLE 8 – ASSURANCES

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers et matériel, les risques locatifs, et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR une majoration des primes d'assurances, le PRENEUR devra rembourser à ce dernier cette majoration, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

ARTICLE 9 – VISITE DES LIEUX

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par LE BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

ARTICLE 10 - EXPROPRIATION

Le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 11 – CESSION-SOUS LOCATIONS

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, en tout ou partie, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR. Toutefois, il pourra consentir librement une cession du bail à son successeur dans son activité.

Le PRENEUR ne pourra non plus sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement préalable express et par écrit du BAILLEUR.

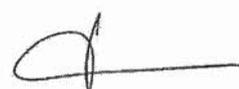
Toute cession ou sous location dûment autorisée devra avoir lieu par acte notarié auquel le BAILLEUR sera appelé. Les cessionnaires et sous locataires devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, en cas de cession jusqu'au terme de la période de neuf ans en cours et en cas de sous-location pendant la durée de celle-ci.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou sous location devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, afin de lui servir de titre exécutoire contre les cessionnaires ou sous locataires.

Le non-respect de cette clause entraîne l'inopposabilité au BAILLEUR et constitue un motif de résiliation du bail ou de non-renouvellement.

ARTICLE 12 – TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais


 SL 

être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

ARTICLE 13 – LOIS ET USAGES LOCAUX

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

ARTICLE 14 – LOYER ET FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite reconduction, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

ARTICLE 15 - DEPOLLUTION

Le PRENEUR s'engage à l'expiration du bail à restituer le BIEN au BAILLEUR, libre de toute pollution

En conséquence le PRENEUR prendra à sa charge, tous les frais nécessaires à la dépollution et à la remise en état du site et de son sous sol.

2°- CONCERNANT LE BAILLEUR

ARTICLE 16 – NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

LE BAILLEUR ne garantit pas LE PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) En cas d'interruption dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et matériels s'y trouvant pour quelque cause que ce soit.

LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, LE PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges de **VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000€)** que LE PRENEUR s'oblige à payer **trimestriellement et d'avance** au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs.

Le paiement de l'échéance du 1^{er} trimestre du bail est intervenu ce jour par la comptabilité du notaire soussigné, ainsi que le bailleur en consent bonne et valable quittance.

202

2

Tous paiements ultérieurs seront effectués par virement postal ou bancaire à un compte désigné au PRENEUR par LE BAILLEUR ou au domicile du BAILLEUR.

Toutefois, à défaut de paiement lors de la présentation de la quittance, le montant de celle-ci deviendra portable au domicile de son signataire ou à l'endroit indiqué par celui-ci sans que la présente clause puisse, en aucun cas, être un motif pour retarder le paiement.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Les parties sont convenues de ne pas verser de dépôt de garantie.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice du **coût de la vie hors tabac** publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par **période triennale** les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1- Le montant du loyer initial,
- 2- L'indice ayant servi à établir ce montant,
- 3- Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice de **novembre de l'année 2009, qui s'est élevé à 118,31.**

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du **BAILLEUR** dès la publication de l'indice.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi ou à dire d'expert.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES **REGLEMENTATION GENERALE**

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



sl

GRF

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

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

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

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

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

DECLARATIONS RELATIVES A LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125- 5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les locataires de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de LA REUNION, le 07 février 2006 sous le numéro 449.

La commune de SAINT PAUL (Réunion) sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

État des risques (C. env., art. L. 125-5 1)

Les informations mises à disposition par le préfet (fiche communale jointe) font mention de l'existence sur la commune de SAINT PAUL (Réunion), des plans de prévention des risques suivants :

- PPR aléa inondation.

JRF

[Signature]

[Signature]

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 07 février 2006 pris en application de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement est également joint et annexé aux présentes après mention.

Déclarations relatives aux sinistres (C. env., art. L. 125-5 IV)

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions de l'article 38 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

EN CE QUI CONCERNE LE BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite, de confiscation totale ou partielle de ses biens ou de toutes autres raisons.
- qu'il ne fait à ce jour l'objet d'aucune procédure pouvant conduire à sa condamnation à l'une des peines visées à l'article 225-22 du Code Pénal.

EN CE QUI CONCERNE LE PRENEUR

Le PRENEUR déclare :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, redressement ou liquidation judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires des professions commerciales et industrielles .

FRAIS – ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au **BAILLEUR**, seront supportés par le **PRENEUR** qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

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

- LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.
- LE PRENEUR dans les lieux loués.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de procéder à toutes rectifications du présent acte afin de le mettre en concordance avec les documents administratifs.

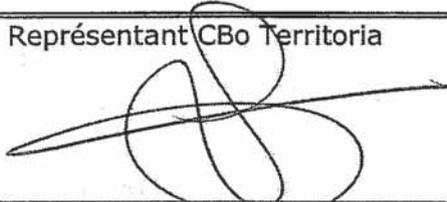
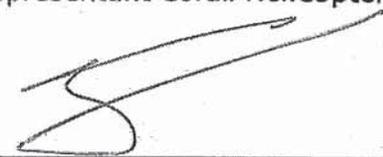
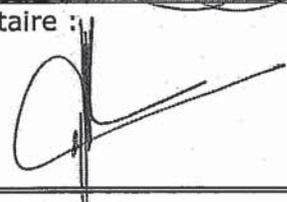
DONT ACTE sur douze pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

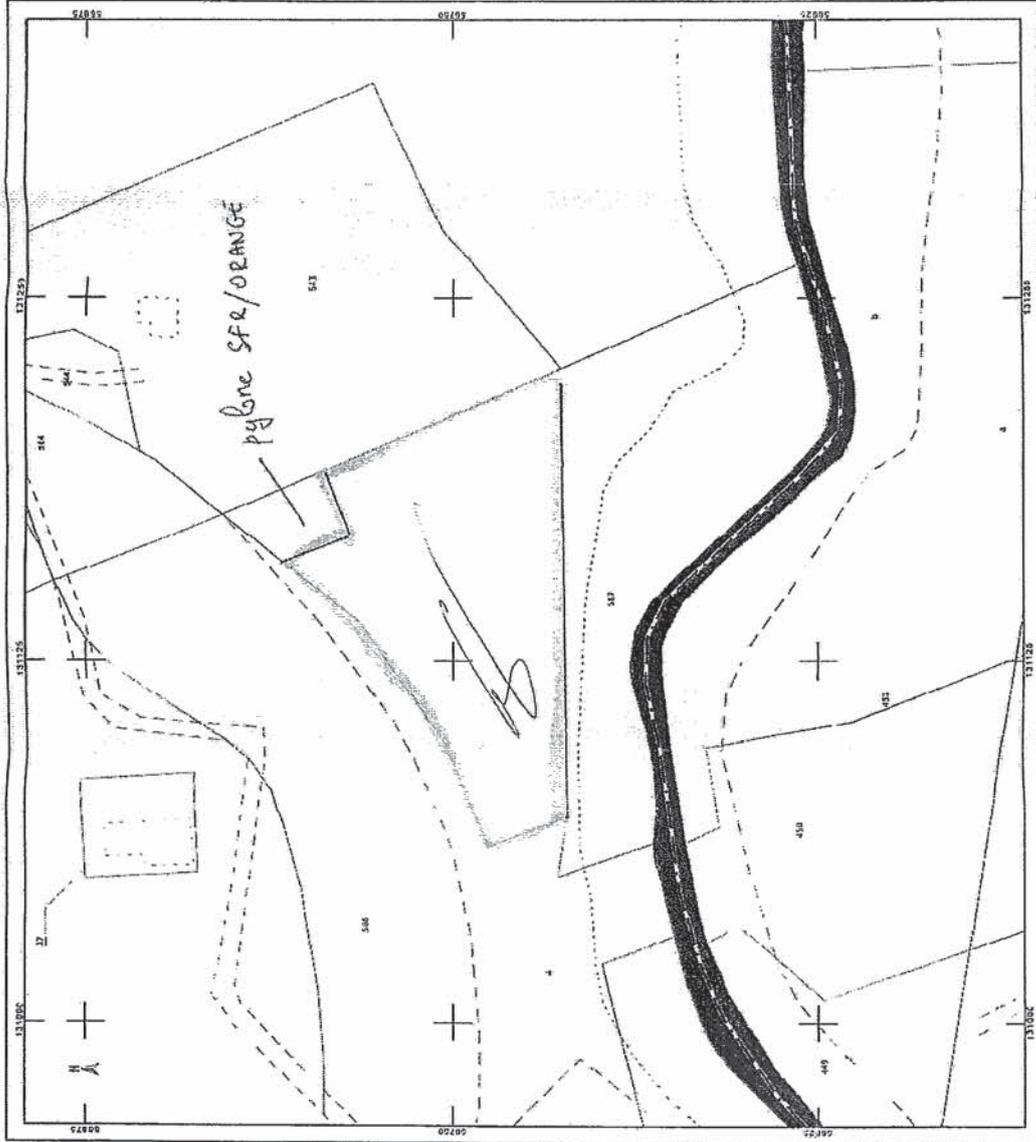
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : *rien*
- Blanc(s) barré(s) : *rien*
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : *rien*
- Chiffre(s) nul(s) : *rien*
- Mot(s) nul(s) : *un (1)*
- Renvoi(s) : *rien*

Représentant CBo Territoria 	Représentant Corail Hélicoptère 
Notaire : 	

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire soussigné
le 11 JAN 2011



<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ</p>	<p>Département : LA REUNION</p> <p>Commune : SAINT-PAUL</p>	<p>Section : DK</p> <p>Échelle d'origine : 1/5000</p> <p>Échelle d'édition : 1/1250</p> <p>Date d'édition : 09/01/2010 (l'heure locale de Paris)</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré sur le centre des Impôts foncier suivant : Saint-Denis de la Réunion 1 rue Champ Fleuri B.P 7014 97701 Saint-Denis cedex 9 tél. 02.52.43.03.16 - fax 02.52.48.03.02 cdif.saint-denis-de-la- reunion@gg.finances.gouv.fr</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p> <p>©2007 Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique</p>
---	---	--	---	--