

Titres Légaux D'occupation



1. Documents annexés

Vous trouverez annexés ci après les documents suivants :

- Copie certifiée conforme à l'originale du « bail à construction » CBO (quinze pages)
- Copie certifiée conforme à l'originale du « bail à construction » Mairie de Saint Paul (treize pages)

Fin du Document

copie certifiée conforme à
l'originale.



COPIE

1000133332:78265NC

L'AN DEUX MILLE SIX
Et le quinze septembre.

Maître Christophe POPINEAU, Notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée 'Michel POPINEAU, Jean-Marc MAREL, Christophe POPINEAU, Valérie ROCCA et Marie-Josée AH-FENNE, Notaires associés', titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de SAINT-DENIS (REUNION), au 11 Bis, Avenue de la Victoire.

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

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

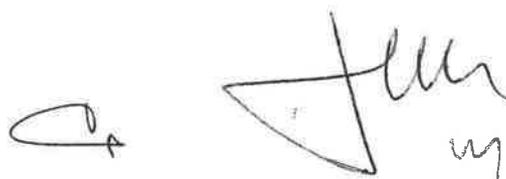
- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- '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 32.553.840,00 EUROS ayant son siège social à SAINTE



MARIE (Réunion) Lieudit "La Mare" identifiée sous le numéro SIREN 452 038 805 RCS SAINT DENIS

PRENEUR :

La Société dénommée **HELILAGON** Société par actions simplifiée au capital de 582.930,00 EUROS ayant son siège social à SAINT PAUL (Réunion) 2 Chemin Summer, Altiport de l'Eperon identifiée sous le numéro SIREN 340 083 716 RCS SAINT DENIS

PRESENCE – REPRESENTATION

- La Société dénommée **CBO TERRITORIA** est ici représentée par :

Monsieur Patrick PRUNIER, directeur foncier, demeurant à Sainte Marie (Réunion), lieudit «la Mare», agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Eric WUILLAI suivant acte sous seing privé en date du 17 décembre 2004, dont l'original a fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes reçu par Maître Christophe POPINEAU, Notaire sus-nommé, le 17 mars 2005,

Ledit Monsieur WUILLAI ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur Général de la société «CBo TERRITORIA».

- La Société dénommée **HELI LAGON** est ici représentée par :

Monsieur Jean-Marie LAVAIIVRE, domicilié à SAINT-DENIS (97400), Résidence Les Frangipaniers, Route de la Colline, Agissant en sa qualité de Président de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 16 des statuts.

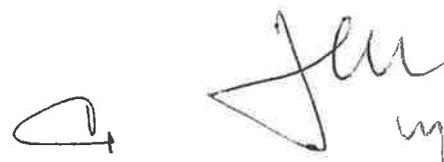
DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire (Loi n° 85-98 du 25 janvier 1985),

- qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil (Loi n°89-1010 du 31 décembre 1989),

- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.



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

EXPOSE

1°/ PROPRIETE DE CBO TERRITORIA

LE BAILLEUR est propriétaire d'un terrain ci-après désigné :

Un immeuble non bâti situé à SAINT PAUL (Réunion) Fleurimont les Combavas figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
CW	700	Fleurimont les Combavas		81	83	

L'immeuble sus-désigné provient de la division d'une parcelle non bâtie qui a fait l'objet d'un document d'arpentage dont :

- l'original demeuré annexé à un extrait de la matrice cadastrale sera déposé au bureau des hypothèques en même temps que l'expédition des présentes et la copie destinée à être publiée.
- la photocopie est demeurée ci-jointe et annexée.

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

Avant Division			Après Division					
			Parcelles objets des présentes			Parcelles restant la propriété de l'ancien propriétaire		
Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance
CW	676	25ha 98a 86ca	CW	700	81a 83ca	CW	701	25ha 17a 03ca

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve .

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdites parcelles appartiennent à la société « **CBO TERRITORIA** » pour avoir été comprises 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,

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

- 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 rectificatif 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.

Un second acte rectificatif contenant désignation rectificative et complémentaire des biens immobiliers apportés a été reçue par Maître Christophe POPINEAU, Notaire à SAINT DENIS, le 28 septembre 2005, et dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT DENIS le 25 octobre 2005 volume 2005P numéro 6914.

Antérieurement, les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenaient à la société « GROUPE BOURBON » pour avoir été compris avec d'autres dans les apports faits lors de la constitution de la société "LES SUCRERIES DE BOURBON", par suite de la fusion en une seule société des quatre sociétés suivantes :

1°) LA CONVENANCE, société anonyme au capital de 640.000 Francs,

2°) LA SOCIETE ANONYME SUCRIERE ADAM DE VILLIERS, société anonyme au capital de 1.010.000 francs,

3°) LA SOCIETE ANONYME AGRICOLE ET INDUSTRIELLE DE L'EPERON, société anonyme au capital de 3.000.000 francs,

4°) Et la SOCIETE ANONYME DE GRAND BOIS, société anonyme au capital de 6.000.000 francs

Dont les sièges sociaux étaient tous à SAINT DENIS, rue de l'Intendance, au cabinet Hugot.

Ainsi que ceci résulte :

a) de ses statuts établis suivant acte reçu par Maître Henry FOUCQUE, lors notaire à SAINT DENIS le 13 novembre 1948.

b) et de l'assemblée générale constitutive tenue le 2 décembre 1948, et constatée dans un procès verbal dont une copie a été déposée au rang des minutes dudit Maître FOUCQUE, le 10 décembre 1948.

Avec indication que la convention de fusion établie par acte sous signatures privées en date du 5 octobre 1948, avait été approuvée par délibération de l'assemblée générale extraordinaire des sociétés apportées, savoir :

1°) Pour la CONVENANCE du 6 octobre 1948,

2°) Pour la SOCIETE ANONYME SUCRIERE ADAM DE VILLIERS du 6 octobre 1948,

3°) Pour la SOCIETE ANONYME AGRICOLE ET INDUSTRIELLE DE L'EPERON du 10 novembre 1948,

4°) Et pour la SOCIETE ANONYME DE GRAND BOIS du 4 novembre 1948.

Et que le tout a été transcrit au bureau des hypothèques de SAINT DENIS le 18 décembre 1948, volume 1246, n° 45.

CHANGEMENT DE DENOMINATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel POPINEAU, Notaire sus-nommé, le 22 août 1995, il a été constaté que la société anonyme "LES SUCRERIES DE BOURBON" a changé sa dénomination en "GROUPE S.B. (GROUPE DES SOCIETES DE BOURBON)", publié au bureau des hypothèques de SAINT DENIS, le 29 août 1995, volume 1995 P, numéro 4148.

CHANGEMENT DE DENOMINATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe POPINEAU, Notaire sus-nommé, le 12 août 1998, il a été constaté que la société anonyme "GROUPE S.B. (GROUPE DES SOCIETES DE BOURBON)" a changé sa dénomination en «GROUPE BOURBON», publié au bureau des hypothèques de SAINT DENIS, le 8 septembre 1998, volume 1998 P, numéro 4524.

2°/ CONSTRUCTIONS PROJETEES

LE PRENEUR se propose d'édifier sur le terrain loué les constructions suivantes :

* AGRANDISSEMENT PLATE FORME HELICO

Agrandissement côté SUD OUEST avec revêtement en enrobés jusqu'à 5,0 m de la future clôture.

* TRAVAUX DE CLOTURE

- Réalisation d'une clôture sur la nouvelle limite du terrain jusqu'au niveau du portail existant

- Fourniture et pose d'un portail coulissant dans l'alignement de la façade SUD EST du bâtiment (pour permettre l'accès du camion ravitailleur en carburant)

- Prolongement de la clôture dans l'alignement du bâtiment jusqu'à la nouvelle limite

* PARKING VISITEURS

Création d'un parking visiteurs de 50 places le long du Chemin SUMMER accessible à partir du portail actuel avec réalisation d'une haie végétale et plantation d'arbres en ombrage.

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

Etant expressément convenu entre les parties que les ouvrages ci-dessus décrits, constitueront « les constructions » au sens du présent bail, et des article L 251-1 à L 251-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, quand bien même la construction de ces ouvrages ne nécessiterait pas l'obtention d'un permis de construire ou de quelque autre autorisation administrative que ce soit.

Pour permettre au PRENEUR de jouir de ces constructions pendant la durée des travaux et la durée du présent bail, les parties ont adopté les dispositions indiquées au paragraphe 'CHARGES ET CONDITIONS' du bail à construction ci-après établi.

3°/ CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJETEE

Les normes de construction, le genre et la qualité de tous matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation quand il y a lieu, ont été précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par LE PRENEUR avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements extérieurs.

Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été certifié par LE PRENEUR et visé par LE BAILLEUR ainsi que les parties le reconnaissent.

CECI EXPOSE, il est passé au **BAIL A CONSTRUCTION** objet des présentes.

BAIL A CONSTRUCTION.

LE BAILLEUR, par ces présentes, donne à BAIL A CONSTRUCTION dans les termes de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964, du décret n° 64-1323 du 24 décembre 1964 pris pour son application et éventuellement de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière, au PRENEUR qui accepte, l'immeuble ci-dessus désigné en l'exposé qui précède.

CONDITIONS DU BAIL

1°/ LE PRENEUR prendra le terrain présentement loué dans son état actuel sans pouvoir exercer aucun recours contre LE BAILLEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquées quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

2°/ LE PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent ou pourront grever le terrain

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'Jean' and the initials are 'ny'.

loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions réglementaires s'appliquant à la commune dans lequel se trouve le bien qu'elles soient ou non révélées par le certificat sus-énoncé.

3°/ LE PRENEUR fera son affaire personnelle et sans recours contre LE BAILLEUR des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter celles actives s'il en existe.

A cet égard LE BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles qui pourraient éventuellement être révélées ci-dessus.

SITUATION LOCATIVE

LE BAILLEUR déclare que le terrain présentement donné à bail à la construction est libre de toute location, occupation, réquisition de quelque nature que ce soit.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée commençant à courir à compter de ce jour et expirant le 31 juillet 2037.

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

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL

Le présent bail à construction est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

1 – ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION.

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

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

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

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

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

2 – DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX.

LE PRENEUR s'oblige à commencer les travaux sans délai et à les mener de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au cours du 4^{ème} trimestre 2008. Le délai ainsi fixé est calculé en fonction des possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, telles que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

3 – DÉTERMINATION DE L'ACHÈVEMENT.

L'obligation d'achever les constructions qui incombe au PRENEUR comporte, pour ce dernier, celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par les articles R 460-1 et suivants du Code de l'urbanisme s'il y a lieu.

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

La constatation de l'achèvement par LE BAILLEUR et LE PRENEUR ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le président du tribunal de grande instance compétent sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même, ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du BAILLEUR d'exiger cette conformité.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'Jou' and the initials are 'D. M.'.

4 – DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE.

Pour l'application des dispositions de l'article R 238-38 du Code du travail, le PRENEUR déclare que le BIEN objet des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la Loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, LE PRENEUR devra, dans le mois de la livraison de l'ouvrage par le constructeur, remettre au bailleur le dossier d'intervention ultérieure de l'ouvrage visé par l'article L 235-15 du Code du travail, s'il y a lieu.

5 – DÉTERMINATION DE LA CONFORMITÉ.

LE PRENEUR s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais le certificat de conformité prévu par la réglementation relative aux permis de construire s'il y a lieu. Il s'oblige également à notifier ce certificat au BAILLEUR et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

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

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

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

6 – CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS RÉELS.

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

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

LE BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au PRENEUR dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR et en contrepartie des engagements contractés par LE PRENEUR envers LE BAILLEUR. En conséquence, ils sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance du certificat de conformité des constructions prévues au présent bail à construction. LE PRENEUR devra dans le délai de TROIS mois à compter de la délivrance du certificat de conformité, rendre compte au BAILLEUR conformément à l'article 1993 du Code civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par LE PRENEUR, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles LE BAILLEUR aurait consenti ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par LE PRENEUR et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

7 - ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS.

LE PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

LE PRENEUR devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

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

LE PRENEUR répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, LE PRENEUR sera tenu

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites. Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure, LE PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

8 - CESSION ET APPORT EN SOCIÉTÉ.

LE PRENEUR pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ces droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers LE BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Ils demeureront tenus solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, vis-à-vis du BAILLEUR, des mêmes obligations que LE PRENEUR et celui-ci en reste garant jusqu'à l'achèvement des constructions que LE PRENEUR s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

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

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

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

9 - LOCATIONS.

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

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

10 - CONTRIBUTIONS.

LE PRENEUR acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du prix ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujettis même ceux qui, de droit, seront à la charge du BAILLEUR.

11 – ASSURANCES.

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

Ces assurances seront contractées de manière à permettre à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites. LE PRENEUR justifiera de ses assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

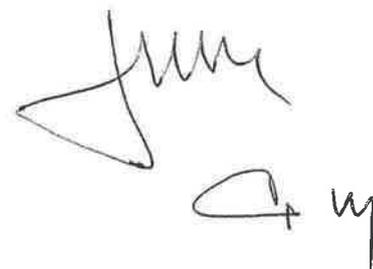
LE BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer au PRENEUR pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurance complémentaires si LE PRENEUR ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, LE PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurance s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites. Pour assurer au BAILLEUR l'exécution par LE PRENEUR des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du BAILLEUR, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné, soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble rendu à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au BAILLEUR l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurance intéressées.

Dans le cas exceptionnel prévu au paragraphe 6 dernier alinéa ci-dessus où la reconstruction de l'immeuble reste facultative pour LE PRENEUR, l'indemnité sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent paragraphe dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa poursuite.

12 – RÉSILIATION.

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

BAILLEUR, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux.

Toutefois, dans le cas où LE PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du BAILLEUR, avant l'expiration d'un délai d'un mois à la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

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

13 – PROPRIÉTÉ DES CONSTRUCTIONS.

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

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par LE PRENEUR ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

14 – SOLIDARITÉ – INDIVISIBILITÉ.

Pendant le cours du présent bail à construction il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes solidarité et indivisibilité entre LE PRENEUR et ses ayants cause. Ils supporteront les frais de toutes les significations à leur faire.

LOYER

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **HUIT MILLE CENT QUATRE VINGT TROIS EUROS (8.183,00 €)** que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR en son domicile en quatre termes égaux et d'avance et pour la première fois aujourd'hui même pour le prorata à courir.

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du 2ème trimestre 2006.

DECLARATIONS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent par les soins du notaire soussigné et aux frais du PRENEUR.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité il était révélé l'existence d'inscriptions, transcriptions ou mention grevant l'immeuble présentement loué du chef du BAILLEUR ou du précédent propriétaire, celui-ci s'oblige à rapporter à ses frais, les mainlevées ou certificats de radiation ou de rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite au domicile ci-après élu.

Pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques, LE PRENEUR déclare que les constructions à édifier en vertu du présent bail sont évaluées à DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE CENT SOIXANTE EUROS (294.160,00 €) Toutes Taxes Comprises.

La valeur résiduelle de ces constructions à l'expiration du bail sera de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €)

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

SITUATION HYPOTHECAIRE

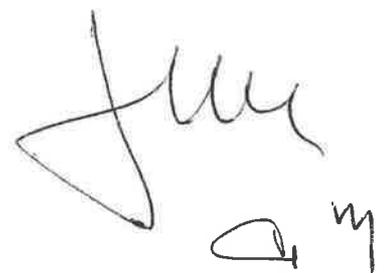
LE BAILLEUR déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tous privilèges, hypothèques d'aucune sorte ou autres droits réels faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

DECLARATIONS FISCALES

Conformément aux dispositions des articles 261-5-4° et 743-1° du code général des impôts, le présent bail à construction est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée et de la taxe de publicité foncière. Il est en outre dispensé de la formalité de l'enregistrement, le droit afférent à ce bail devant être perçu annuellement au vu d'une déclaration souscrite par LE BAILLEUR.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour LE BAILLEUR sont supportés et acquittés par LE PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'office du notaire soussigné.

DONT ACTE sur QUINZE (15) PAGES

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour mois et an susdits.

- ∅ renvoi
- ∅ mot rayé nul
- ∅ Ligne nulle
- ∅ Chiffre nul
- ∅ Lettre nulle
- ∅ Blanc bâtonné

Paraphes :

[Handwritten signature]

M. PRUNIER	M. LAVAIVRE	Me C. POPINEAU
<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>

EXPÉDITION

N° Ak8

copie certifiée conforme
à l'originale.

Urvanany

Des 30 et 31 juillet

1987

BAIL A CONSTRUCTION

par

La Commune de Saint Paul

à

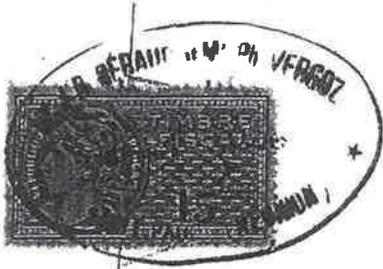
La Société HELI LAGON.

M° J.R. BERAUD et M° Ph. VERGOZ

Notaires Associés

97460 SAINT-PAUL (Réunion)

Tél : 45-45-65



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT

Les TRENTE et TRENTE et UN JUILLET

PARDEVANT Maître Philippe VERGOZ, Notaire associé de la Société "J.R. BERAUD et Ph. VERGOZ", titulaires d'un Office Notarial ayant son siège à SAINT-PAUL (Réunion),

A COMPARU :

Monsieur Cassam MOUSSA, demeurant à SAINT-PAUL,

AGISSANT en sa qualité de MAIRE de la COMMUNE DE SAINT-PAUL, Département de la Réunion,

SPECIALEMENT autorisé aux fins des présentes par une délibération de son Conseil Municipal en date du 11 juin 1987, transmise au représentant de l'Etat le 24 juin 1987, et dont un extrait du procès-verbal va demeurer joint et annexé aux présentes après mention.

LEQUEL, ès-qualités, a, par ces présentes, donné à bail à loyer, pour une durée de cinquante années entières et consécutives à compter du jour de la signature du présent contrat, pour se terminer à pareille époque de l'année deux mille trente sept,

A :

La SOCIETE HELI LAGON, Société Anonyme au capital de deux millions cent soixante deux mille cinq cent francs (2.162.500 F), dont le siège est à SAINT-DENIS, 42 rue Jules Olivier, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS, sous le No 87 B 72.

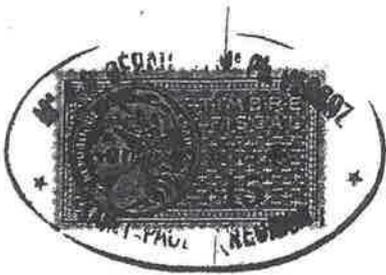
Ladite société représentée par Monsieur LAVAIVRE Jean-Marie, Directeur de Société, demeurant à SAINT-GILLES-LES-BAINS, 6 Domaine d'Anjou,

AGISSANT au nom et en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a accepté par délibération dudit Conseil d'Administration en date du 26 novembre 1986.

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés par les statuts.

Le terrain ci-après désigné.

DESIGNATION



Commune de SAINT-PAUL, lieudit "FLEURIMONT"

Une portion de terrain nu située à SAINT-PAUL, dans le secteur de FLEURIMONT, d'une superficie de trois hectares vingt et un ares quatre vingt quinze centiares (environ),

Ladite portion de terrain à ~~prendre~~ dans un plus grand terrain cadastré de la manière suivante :

Section : CW Numéro : ~~153~~ 167 Lieudit "FLEURIMONT" pour une contenance de ~~xxixxxxxx~~ 3 hectares 21 ares 95 centiares.

Ainsi que le tout existe, sans aucune exception ni réserve, et tel que ce terrain figure sur un plan de bornage visé des parties et joint et annexé aux présentes après mention.

DOCUMENT d'ARPENTAGE

La portion de terrain ci-dessus désignée provient de la division et du morcellement d'un terrain plus important qui figurait au cadastre sous le numéro 153 de la section CW, pour 50 hectares 35 ares 40 centiares, en :

- numéro 166, pour 47 hectares 13 ares 45 centiares, restant la propriété de la Commune de Saint-Paul ;
- et numéro 167, pour 3 hectares 21 ares 95 centiares,

faisant l'objet du présent bail.

Le tout ayant la même origine de propriété.

ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage et d'un procès-verbal de délimitation dressés par Monsieur IDEE, Maire de Saint-Paul, ~~et~~ le 24 Juillet 1987, sous le numéro d'ordre 1985, et d'un extrait cadastre numéro 1, délivré par le service du cadastre de Saint-Denis.

Lesquels documents d'arpentage, procès-verbal de délimitation et extrait cadastral seront déposés aux hypothèques de Saint-Denis.

ORIGINE DE PROPRIETE

La Commune de SAINT-PAUL est propriétaire de l'immeuble dont s'agit, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite des Consorts MARTIN, savoir :

- Madame MARTIN Joséphine Amandine Elisabeth, sans profession, veuve de Monsieur DERAMOND Joseph Antoine Octave, demeurant à SAINT-DENIS, rue de Paris,

- Madame MARTIN Joséphe Albertine Mary, sans profession, épouse de Monsieur TROUSSAIL Chrisante Charles,



demeurant à SAINTE-MARIE, lieudit "La Réserve",

- Mademoiselle MARTIN Marie Emilie Arlette, sans profession, demeurant à SAINT-DENIS, rue de Nice, célibataire,

- Madame MARTIN Françoise Marie Thérèse, sans profession, veuve de Monsieur MACE Marie Emile Gabriel, demeurant à SAINT-DENIS, rue de Nice,

- Madame MARTIN Geneviève Octavie Paule, sans profession, veuve de Monsieur BERG Adrien Marie Achille, demeurant à SAINT-DENIS, rue de Paris,

- Monsieur MARTIN Gabriel André Marie Joseph, Propriétaire, demeurant à SAINT-PAUL, lieudit "Saline les Bains", rue des Mouettes, No 10,

Suivant acte reçu par Maître Raoul ATEC-TAM, notaire associé à SAINT-DENIS, les 4 février et 26 juin 1977.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT-DENIS, le 16 août 1977, volume 2334 No 14.

D U R E E

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de CINQUANTE ANNEES à compter du jour de la signature du présent contrat, pour finir à pareille époque de l'année deux mille trente sept.

C H A R G E S E T C O N D I T I O N S

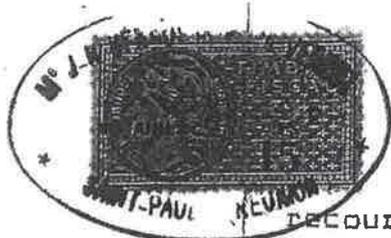
Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que Monsieur LAVAIIVRE, ès-qualités, oblige la société qu'il représente à exécuter, savoir :

Article premier : Etat du terrain - Servitudes -

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

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

Le preneur fera son affaire personnelle et sans



recours contre le bailleur, des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué. A ce sujet, il est précisé que le terrain contiguë est loué par la Commune de SAINT-PAUL à usage de chenil avec interdiction de construire dans un rayon de 100 mètres autour dudit chenil, ce dont le preneur a pris connaissance.

Toutefois le preneur pourra être autorisé, après accord préalable de la Commune et sur justifications d'un projet détaillé, à déplacer les réseaux existants (eaux usées, eaux potables, eaux pluviales), sans que cela puisse induire une gêne ou mauvais fonctionnement. Le preneur devra inviter la Commune aux réceptions de ces ouvrages et devra fournir les plans de récolement des réseaux modifiés.

En outre, le preneur fera son affaire personnelle des travaux de desserte en réseaux et équipements nécessaires à la viabilisation de son terrain.

Article deux - Engagement de construction -

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier sur le terrain présentement loué, des constructions et aménagements spécifiques à une Hélistation devant comprendre :

- un hangar sous tôle de 476 m² et logement de fonction de 100 m².
- des aménagements (notamment une piste avion).
- des réseaux.

Conformes aux plans demeurés annexés aux présentes.

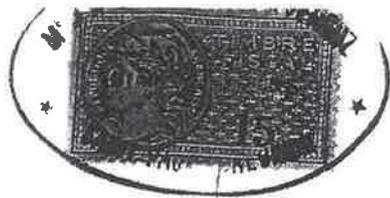
Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement, dans un délai de 18 mois à compter de ce jour étant expressément convenu qu'au cas où les constructions envisagées n'étaient pas édifiées dans un délai de trois ans de ce jour; Le preneur sera tenu de rétrocéder ses droits résultant des présentes à la Commune de SAINT-PAUL, à première demande de cette dernière.

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

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

Article trois - Constitution de droits réels -

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



nière que ce soit.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au présent bail.

Article quatre - Cession et apport en société -

Le preneur pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix sans l'accord exprès et par écrit du bailleur. Les cessionnaires ou la Société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Ils demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur vis-à-vis du bailleur des mêmes obligations que le preneur. Et celui-ci en restera garant et en demeurera tenu solidairement avec ceux qu'il se sera substitué.

Toutefois, en cas de fusion de la Société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention pourra demander au Tribunal conformément à l'article 12 de la loi No 66-538 du 24 juillet 1966 et à y substituer éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes.

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

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

Article cinq - Locations -

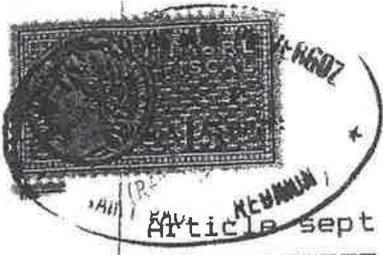
Le preneur ne pourra louer les constructions édifiées par lui pendant la durée du présent bail.

Il ne pourra le faire qu'à condition de ne pas changer l'affectation, et en cas de changement d'attributaire, en informer la Commune et lui demander son accord.

Article six - Contributions -

Le preneur ou toute personne physique ou morale qui occupera en ses lieu et place à quelque titre que ce soit, les locaux construits, acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du prix du bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent ou pourront être assujettis.

[Handwritten signature]



Article sept - Assurances -

Le preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux et de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, et autres risques, notamment ceux liés à la présence de cuves de carburant avion ou hélicoptère, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées auprès de compagnies choisies par le preneur et de manière à permettre, à l'identique reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites. Et pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte, au profit du bailleur, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance de président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux Compagnies d'Assurances intéressées.

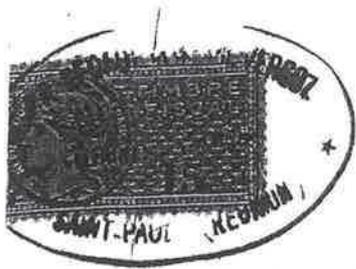
Dans le cas exceptionnel prévu ci-dessus, paragraphe VI dernier alinéa, ou la reconstruction de l'immeuble reste facultative pour le preneur, l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent paragraphe dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa continuation.

Article huit - Résiliation -

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au bailleur un mois après une simple mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux. Notamment en cas de cessation d'activité ou de modification d'activité. Dans ce cas, les constructions et aménagements édifiés par le preneur deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Toutefois, le preneur aura droit dans ce cas à une indemnité calculée sur la valeur résiduelle desdites constructions et améliorations, déduction faite du montant du préjudice subi par le bailleur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix hors taxe du loyer de chaque période.

A



Article neuf - Propriété des constructions édifiées par le preneur -

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

A l'expiration du bail par arrivée du terme, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause et tous les aménagements réalisés par le preneur sur le terrain loué, ainsi que toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Article dix - Solidarité et indivisibilité -

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

Article onze - Préseptions particulières

Le preneur devra respecter et faire son affaire personnelle de toutes les prescriptions pouvant être imposées par les services de sécurité et de police.

A ce sujet, le PRENEUR EST SEUL RESPONSABLE DE LA PISTE D'AVIATION ET DU RESPECT DES REGLES DE L'AIR. IL PEUT, SOUS SA RESPONSABILITE, OUVRIR CETTE PISTE A DES ASSOCIATIONS ET EN INFORMER A LA COMMUNE DE SAINT-PAUL REPRESENTÉE PAR SON MAIRE, PAR LETTRE.

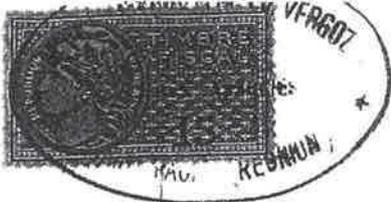
En outre, et comme condition particulière des présentes, le preneur ne pourra s'opposer et devra conférer l'utilisation de ses infrastructures à toute opération d'évacuation sanitaire par AIR.

Article douze - Frais -

Le preneur acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique et de ses suites et conséquences.

Article treize - Pacte de préférence -

A l'expiration du présent bail par arrivée du



terme si le bailleur maintient l'affectation initiale du terrain et des constructions, le preneur bénéficiera, à conditions égales, d'une préférence à toute autre personne physique ou morale, avec laquelle il pourrait être conclue une convention en jouissance ou en propriété.

Le bailleur notifiera son projet de convention dans le sens sus-visé, par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier au preneur qui disposera d'un délai d'un mois pour faire connaître sa décision.

LOYER

En outre, le bail objet des présentes est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel de VINGT MILLE FRANCS (20.000 F) taxe à la valeur ajoutée incluse, payable d'avance, le 31 juillet de chaque année et pour la première année, à l'instant, payé comptant, directement par la comptabilité du notaire associé soussigné.

Lequel loyer a été versé au Percepteur de SAINT-PAUL, agissant en sa qualité de Receveur-Municipal de ladite Commune, par chèque bancaire No 123 1051

Ce versement a fait l'objet d'un récépissé No 00 47532 qui demeurera annexé aux présentes après mention. Duquel prix ainsi payé, il a été consenti à Monsieur LAVAIVRE, ès-qualités, bonne et valable quittance.

RIVISION DU LOYER

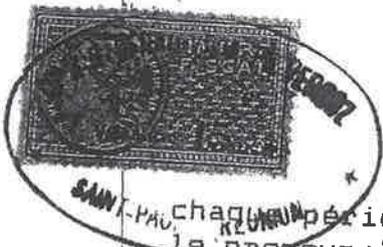
Le loyer sera révisé toutes les années à la date d'anniversaire du présent acte, en fonction de la variation du coût de la construction (ou de tout nouveaux indices qui pourraient y être substitués), l'indice de base étant celui du premier trimestre 1987, soit 884.

DECLARATIONS FISCALES

En application de l'article 260-5ème du Code Général des Impôts, il est déclaré pour les présentes qu'il est pris option pour l'assujettissement dudit bail à la TAXE A LA VALEUR AJOUTEE au taux de 5,25 %.

A cet égard, le PRENEUR déclare que le terrain est destiné par lui à la construction d'un ensemble destiné à l'exploitation d'une compagnie aérienne conformément aux statuts de la Société HELI LAGON, qu'il s'engage à édifier dans un délai de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue.

Les parties, ès-qualités, indiquent que la taxe sur la valeur ajoutée est due sur la somme de vingt mille francs (20.000 F) montant du loyer, de



chaque période, ladite taxe à la valeur ajoutée réglée par le preneur, sur ces encaissements (déclaration sur imprimés CA.3 étant en cours d'identification).

Les constructions à édifier sur le terrain par la SOCIETE HELI LAGON sont évaluées à DEUX MILLIONS SIX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (2.650.000 F).

La valeur résiduelle est quant à elle évaluée à UN MILLION TROIS CENT VINGT CINQ MILLE FRANCS (1.325.000 F).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à SAINT-PAUL, en l'étude du notaire associé soussigné, avec l'attribution de juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble objet du présent bail.

DONT ACTE SUR NEUF PAGES

Fait et passé à SAINT-PAUL (REUNION)

Au siège de la Société Civile Professionnelle sus-dénommée,

Les jour, mois et an susdits,

Et après lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire associé soussigné.

SUIVENT LES SIGNATURES, signé: Mr MOUSSA Cassam-Mr LAVAIVRE Jean-Marie et Philippe VERGOZ, ce dernier notaire associé

SUIT LA TENEUR DES ANNEXES

Four horizontal lines with arrows at the left end, indicating the location of annexes.

Handwritten signature or mark at the bottom center of the page.



DECLARATION

- ~~DE RECETTE (1)~~
- DE DÉPÔT DE CHÈQUE (1)

Le comptable soussigné déclare avoir reçu de :

M^{rs} BÉRAUD & EVERGOZ
Notaires Associés
St Paul

Annexé à la minute d'un acte
 reçu par M^{re} Philippe VERGOZ
 notaire associé de la Société
 J.R. BERAUD et Ph. VERGOZ
 Société Civile Professionnelle de notaires
 titulaire d'un office notarial ayant son
 siège à Saint-Paul (Réunion), le 30 et
 31 juillet 1987.

[Handwritten signature]

(1) La somme de F
 (1) un chèque de F 20.000 F n° 1221057
 pour l'opération suivante : Règlement terrain
terrain sur la commune de St Paul
Lagon 71 Année 87/88

Cette recette a été constatée dans les écritures à la date indiquée ci-contre (2).

Déclaration délivrée le 31/07/87

(signature)

AVIS-IMPORTANT :

- Cette déclaration de recette n'a aucun pouvoir libératoire en ce qui concerne les règlements effectués en numéraire par des particuliers ou sociétés; elle ne peut valoir dans cette hypothèse que comme DUPLICATA d'une quittance préalablement délivrée.
- Cette déclaration de dépôt de chèque n'a aucun pouvoir libératoire en ce qui concerne les chèques déposés. La dette n'est acquittée qu'après encaissement effectif du chèque remis.

ÉCRITURE	
N°	-----
Registre	<u>14B</u>
Date :	<u>31/07/87</u>
Règlement effectué par	<input type="checkbox"/> Numéraire.
	<input checked="" type="checkbox"/> Chèque bancaire
	<input type="checkbox"/> Mandat contribu- tions.
	<input type="checkbox"/> Mandat-poste.
	<input type="checkbox"/> Mandat-carte.
	<input type="checkbox"/> Mandat télégraphi- que.
	<input type="checkbox"/> Versement ou vire- ment postal.
<input type="checkbox"/> Opération interne (3).	
(3) Par crédit du c/n°	-----
débit du c/n°	-----

(1) Rayer la mention inutile
 (2) Mention à rayer en cas de dépôt de chèque

[Handwritten signature]

CADRE 1 : DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE DEPOSEE LE 10/02/87

par : SOCIETE HELILAGON
 demeurant à : rue Rhin et Danube
 97460 SAINT PAUL
 représenté par :
 nature des travaux : Construction Neuve
 sur un terrain sis à : les Combavas
 97460 SAINT PAUL
 références cadastrales : CW

CADRE 2 :
 permis de construire no 87A009000
 Surface hors œuvre brute
 Surface hors œuvre nette 614 m2
 Nb de bâtiments 1
 Nb de logements 0
 Destination Hélistatio

Maire de St PAUL

Le

Vu la demande de permis de construire sus-visée (cadre 1),
 Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

- Vu les Art. L 111.1 et suivants, R 111.1 et suivants
- Vu l'avis réputé favorable du Maire
- Vu l'avis favorable du Directeur Départemental de l'Equipement
- Vu l'avis favorable de la D.A.S.S. en date du 01/06/87.
- Vu l'avis favorable de la Direction du Travail et de la Main-d'œuvre en date du 14/05/87.
- Vu l'avis favorable de la Direction de l'Incendie et Secours en date du 15/05/87.
- Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Architecture en date du 26/06/87.
- Vu l'avis favorable du Chargé de Mission et de l'Environnement en date du 04.05.87.

ARRETE - Art.1 - Le permis de construire EST ACCORDE
 Pour le projet décrit dans la demande sus-visée.
 - Art.2 - Le bénéficiaire est tenu à l'exécution des prescriptions particulières suivantes:

- Réserves générales 1 à 3 figurant à l'imprimé ci-annexé
- Il sera tenu compte des observations formulées par :
 Le Service Départemental de l'Architecture
 La Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale
 La Direction Départementale du Travail et de la Main-d'Oeuvre
 La Direction Départementale d'Incendie et Secours
 dont copies des avis sont annexées au présent arrêté.

Montant des taxes générées par le présent permis :
 T.L.E. : 14 736 FF T.D.C.A.U.E. : 1 473 FF

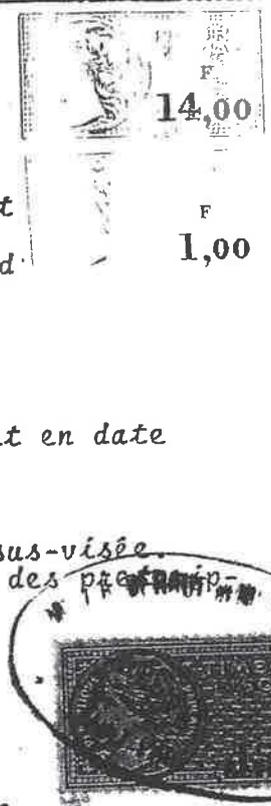
Annexé à la minute d'un acte reçu par M^e Philippe VERGOZ notaire associé de la Société J.R. BERAUD et Ph. VERCOZ Société Civile Professionnelle de notaires titulaire d'un office notarial ayant son siège à Saint-Paul (Réunion), le

31 juillet 1987



20 JUIL. 1987

Adjoint Délégué
 Ibrahim BALBOLIA



• DROITS DES TIERS

Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...)

VALIDITE

Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans un délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

• AFFICHAGE

Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.

• DELAIS ET VOIES DE RECOURS

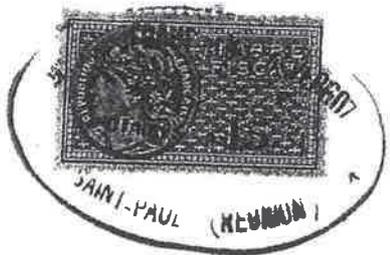
Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le maire s'il est l'auteur de la décision, le commissaire de la République ou le ministre compétent d'un recours administratif.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui devait être introduit dans les deux mois suivant la réponse (La non réponse au terme d'un délai de quatre mois; vaut rejet implicite).

• ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut il encourt des sanctions sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

.../...



POUR EXPÉDITION sur 12 pages
délivrée par Maître Philippe VERGOZ
Notaire associé soussigné et certifiée
par lui conforme à l'original et conte-
nant :

- Renvoi : Néant,
- Chiffre nul : néant,
- Ligne entière rayée nulle : Néant,
- Ligne en blanc bâtonnée : Néant,
- Barre tirée dans les blancs : Neuf,
- Mot nul : Dix./.

TAXE: Néant Publié et enregistré à la
Conservation des Hypothèques

SALAIRES: 2325

T.V.A: -

TOTAL: 2325

23 SEP. 1987
20F m 6h29
3294

Reçu: Deux mille trois cent
Le Conservateur des Hypothèques Vingt cinq francs

G. PAUTHE