



**CONTRAT D'OCCUPATION DE TERRAIN
EN FORET DEPARTEMENTO-DOMANIALE DE MAFATE
PAR UN HELIPORT**

**TERRITOIRE COMMUNAL DE LA POSSESSION
LIEU DIT LA NOUVELLE**

Concession n°6973 DDMAFATE*591

Entre:

l'OFFICE NATIONAL DES FORETS, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 2, avenue de Saint Mandé, 75012 PARIS, *immatriculé sous le numéro unique d'identification SIREN 662 043 116 RCS Paris*, représenté par Monsieur le Directeur Régional de La Réunion, en vertu de la décision n°2014.02 du 5 novembre 2014 de délégation de pouvoir de Monsieur le Directeur Général de l'ONF, diffusée par l'instruction INS-14-T-82 du 05/11/2014, dont les bureaux sont situés BOULEVARD DE LA PROVIDENCE CS 71072 97404 ST DENIS CEDEX,

ci-après dénommé " l'ONF"

d'une part,

Et :

MAFATE HELICOPTERES, Société anonyme à responsabilité limitée, dont le siège social est situé à LA NOUVELLE, MAFATE, 97433 PAR SALAZIE, immatriculée sous le numéro SIRET 500 118 187 00011, RCS ST DENIS, représentée par Monsieur Mathieu CERNOT, cogérant de MAFATE HELICOPTERES, dûment habilité,

d'autre part,

il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Pour les besoins de son activité professionnelle, MAFATE HELICOPTERES a procédé, sans autorisations, à l'installation d'un hangar à hélicoptères avec une aire de posé sur un site présentant des caractéristiques favorables à cette implantation en forêt DEPARTEMENTO-DOMANIALE DE MAFATE, en cœur habité du PARC NATIONAL DE LA REUNION.

Les autorités administratives ont pris le parti d'engager la régularisation de cet état de fait sous l'autorité de la sous Préfecture de SAINT PAUL.

Pour l'instruction du dossier de régularisation concernant l'installation et le

fonctionnement de son infrastructure à LA NOUVELLE, MAFATE HELICOPTERES doit justifier de l'autorisation écrite de l'ONF concernant l'occupation du foncier en forêt DEPARTEMENTO-DOMANIALE DE MAFATE.

La démarche de régularisation administrative pouvant être longue en raison de la complexité du dossier, MAFATE HELICOPTERE a sollicité une autorisation d'une durée de 9 ans à compter du 01/01/2016.

L'Office National des Forêts, gestionnaire légal de cette forêt selon l'article L. 221.2 du code forestier, compte tenu de la situation, et dans le souci de ne pas faire obstacle à la démarche de régularisation administrative de l'héliport engagée, entend répondre favorablement à la demande d'occupation de terrain et d'exploitation des équipements installés dans cette forêt aux conditions fixées dans le présent contrat et bien entendu dans le respect des lois et règlements en vigueur.

Le présent contrat de concession d'occupation de terrain d'une durée de 9 ans est consenti à MAFATE HELICOPTERES sous réserve de l'obtention par le concessionnaire des autorisations administratives légales et réglementaires. En cas d'échec de la démarche de régularisation, le présent contrat prendra fin de plein droit et de nouvelles dispositions seront prises d'un commun accord.

Dans ce cadre, l'ONF rappelle que dans l'intérêt général qui s'attache à la protection des paysages, il est réclamé aux concessionnaires d'intégrer au mieux leurs équipements dans le site.

Dans le même esprit, l'ONF souligne qu'il est certifié iso 9001 et iso 14001 et en conséquence il exige de ses partenaires et cocontractants qu'ils respectent les règles environnementales et s'engagent à l'exiger de leurs fournisseurs, prestataires et de leurs sous-traitants.

Ceci étant exposé, les parties conviennent ce qui suit:

Article 1 – OBJET ET CARACTERE PERSONNEL DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le concessionnaire est autorisé à occuper la forêt DEPARTEMENTO-DOMANIALE DE MAFATE par un HELIPORT.

Pour ce qui concerne l'occupation du terrain forestier par un HELIPORT, en l'absence de dispositions particulières, le présent contrat est soumis à l'article 1709 ainsi qu'aux articles 1714 à 1759 du Code Civil.

L'autorisation est accordée à MAFATE HELICOPTERES exclusivement.

MAFATE HELICOPTERES ne pourra en aucun cas sous-louer ou céder à un tiers sans autorisation de l'Office National des Forêts les droits qui lui sont conférés par la présente autorisation. Il en sera de même pour le liquidateur ou l'administrateur, en cas de liquidation ou de mise en redressement judiciaire, et les créanciers ne pourront se prévaloir d'aucun droit sur l'autorisation.

Les dispositions du code du commerce relatives au bail commercial ne seront en aucun cas applicables à la présente convention.

Par ailleurs, s'agissant de l'usage autorisé de cet hélicoptère, ne sont exclusivement autorisés que :

- Les missions de service public
- Les travaux et activités forestières
- Les besoins des activités scientifiques ou de conservation
- L'exploitation d'ouvrages techniques
- La réalisation d'images télévisuelles
- La desserte de sites isolés ou de chantiers

Toute desserte touristique est interdite.

Le concessionnaire s'engage à respecter et à appliquer sans réserve toute prescription ou interdiction édictée par l'autorité administrative émanant du PARC NATIONAL DE LA REUNION et bien sûr de la décision administrative de régularisation de l'hélicoptère lorsqu'elle entrera en vigueur.

Article 2 - OCCUPATION DU TERRAIN MIS A DISPOSITION

Article - 2.1 - Description des Equipements - Désignation du site

Par les présentes, le concessionnaire est autorisé à occuper le terrain ci-après désigné situé sur la Commune de LA POSSESSION, cadastré BH0037, lieu dit LA NOUVELLE, sur une surface de 4000 m² situé en Forêt DEPARTEMENTO-DOMANIALE DE MAFATE, parcelle forestière 320.

Le terrain concédé est cartographié LA NOUVELLE 2448 sur le plan de la concession qui demeurera annexé à la présente autorisation.

Les équipements qui peuvent être implantés sur le terrain concédé comprennent :

- 1 hangar de 400 m² et ses accessoires.
- 1 aire de posé
- 1 clôture

Article 2.2 - Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la mise à disposition des lieux et lors de la restitution des lieux.

Article 2.3 -Autorisations administratives

La présente convention est consentie pour permettre au concessionnaire d'engager les formalités administratives légales et réglementaires en vue d'obtenir les autorisations et permis nécessaires à la régularisation des équipements, en matière de permis de construire, d'aviation civile et de respect du code de l'environnement, dont le concessionnaire fera son affaire personnelle.

L'ONF s'engage à délivrer au concessionnaire tout accord nécessaire à l'obtention des autorisations administratives.

Article 2.4 – Implantation des équipements

Les équipements sont déjà implantés.

Article 2.5 – Modification des lieux

Toute modification des lieux, constructions ou aménagements divers est interdite au concessionnaire sans autorisation écrite du Directeur Régional de l'ONF et sous réserve de l'obtention par le concessionnaire des permis et autorisations exigés par les lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cœur habité du PARC NATIONAL DE LA REUNION

L'ONF se réserve le droit de se faire autoriser par tout moyen de droit à procéder aux frais du concessionnaire à la destruction de toute installation élevée clandestinement sans préjudice de la résiliation du présent acte et des dommages intérêts éventuels.

Article 2.6 - Entretien

Le concessionnaire s'engage à maintenir l'emprise du terrain concédé en bon état d'entretien pendant toute la durée de son occupation.

Les équipements installés sont et demeurent la propriété du concessionnaire. En conséquence, celui-ci assumera toutes les charges, réparations et impositions afférentes aux dits équipements. Si l'avis d'imposition concernant la taxe foncière sur les propriétés bâties est émis au nom de l'ONF, le concessionnaire s'engage à en régler le montant à l'ONF à réception d'un ordre de reversement de taxe émis par cet établissement à son encontre. Les conditions du règlement des ordres de reversements seront les mêmes que celles des factures de redevances.

Article 2.7 - Fluides

Tout fluide nécessaire au fonctionnement des équipements du concessionnaire, le branchement EDF, seront pris en charge par le concessionnaire qui souscrira les abonnements auprès des fournisseurs concernés.

Le concessionnaire fera passer, dans le cadre de la présente convention, ses canalisations d'amenée d'eau jusqu'aux lieux loués où se trouvent les équipements, selon un itinéraire à fixer en concertation avec l'ONF.

Article 3 - CONDITIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES

Article 3.1 - Durée

La présente convention est conclue pour une durée de **9 ans**.
Elle entrera en vigueur à compter du **01/01/2016 31/12/2024**.

Trois mois avant l'expiration des présentes, les parties se rencontreront afin d'envisager le renouvellement de la convention.

Article 3.2 - Environnement législatif et réglementaire

En aucun cas l'antériorité des équipements du concessionnaire par rapport à toute nouvelle réglementation ne pourra justifier le non respect par ce dernier de l'application de ladite réglementation, notamment en matière environnementale.

L'ONF informera le concessionnaire par écrit de toute nouvelle réglementation à caractère forestier susceptible d'avoir un impact sur l'implantation des équipements de ce dernier.

Pendant tout la durée de la convention, le concessionnaire s'assurera que le fonctionnement de ses équipements est toujours conforme à la réglementation applicable notamment en matière environnementale (protection des sites, des paysages, de la faune etc...).

Article 3.3 - Responsabilité - Assurances

3.3.1 - Responsabilité

Le concessionnaire est gardien au sens de l'article 1384 du code civil des équipements qu'il implante en forêt tels qu'ils sont définis à l'article 2.1 ci-dessus. Il est par ailleurs responsable civilement de tous dommages et préjudices imputables à ses fautes et à celles de ses salariés et préposés.

De son côté l'Office National des Forêts est responsable des dommages et préjudices qui peuvent résulter de fautes commises dans ses interventions et des peuplements forestiers dont il est le gardien.

Au cas où la responsabilité de l'ONF viendrait à être recherchée par des tiers du fait de la présence et de l'exploitation des équipements propriété du concessionnaire, et objet de la présente convention, celui-ci s'engage à prendre fait et cause pour l'ONF et, en cas de condamnation de cet établissement public, à le garantir solidairement des condamnations ainsi prononcées à son encontre sauf si une faute manifeste a été retenue contre lui.

3.3.2 - Assurances

Le concessionnaire sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentée(s) en Europe, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant :

- sa responsabilité civile résultant de son activité, de ses équipements, de son personnel, et notamment, couvrant tout dommage provoqué par un incendie de forêt ;
- les dommages subis par ses propres équipements.

L'ONF pourra à tout moment demander au concessionnaire la production de l'attestation d'assurance correspondante.

De son côté, l'ONF est assuré pour sa responsabilité civile professionnelle.

Article 3.4 -Opposabilité de la convention

En cas d'échange, de transfert ou d'aliénation du terrain d'emprise des équipements objet de la présente convention, le propriétaire du terrain et l'ONF gestionnaire devront opposer cette convention à l'acquéreur, bénéficiaire de l'opération foncière, conformément à l'article 1743 du code civil, sauf refus exprès de celui-ci motivé par l'intérêt général.

En conséquence, l'ONF et l'Etat s'engagent à rappeler de manière explicite et précise dans tout acte d'échange, de transfert ou d'aliénation portant sur le terrain d'emprise, l'existence de la convention d'occupation.

Dans l'hypothèse où, pour un motif d'intérêt général, la présente convention ne pourrait être opposable à l'acquéreur, la convention est résiliée dans les conditions prévues à l'article 5 ci-après.

L'ONF s'engage à prévenir le concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception, dès qu'il a connaissance de tout projet d'échange, de transfert ou d'aliénation.

Article 3.5 Redevance.

REDEVANCE :

L'ONF percevra une redevance forfaitaire annuelle qui sera mise en paiement à terme à échoir, dans le mois de la date d'échéance du contrat.

La redevance est arrêtée à la somme de **6 000,00 €**.

Toutefois, en application de l'accord intervenu le 09/09/2013 entre MAFATE HELICOPTERE et l'ONF, le montant de cette redevance est ramené à la somme de :

4000,00 € en 2016,

5000,00 € en 2017,

6000,00 € en 2018.

Les sommes dues au titre de la redevance seront réglées dès réception de facture et dans un délai qui ne pourra excéder 45 jours. Tout retard entraînera l'exigibilité d'intérêts moratoires au taux de l'intérêt légal en vigueur multiplié par 1,5 sans qu'aucune mise en demeure ne soit nécessaire et qu'elle que soit la cause du retard. Pour le calcul des intérêts, tout terme commencé est dû. Dans le cas où il serait mis fin à la concession en cours d'occupation à l'initiative du bénéficiaire du contrat d'occupation ou en cas de résiliation de l'ONF pour sanctionner une faute de l'occupant, ou pour toute autre raison, toute redevance encaissée demeure intégralement acquise à l'ONF.

Tout terme commencé sera dû en entier quel que soit le motif qui mette fin à la présente convention.

Dès le premier incident de paiement, la résiliation est encourue de plein droit sans préjudice de dommages et intérêts et sans que le concessionnaire ne puisse formuler aucune réclamation ni demander aucune indemnité pour quelque raison que ce soit.

INDEXATION DE LA REDEVANCE

La redevance sera indexée à l'Indice INSEE du Coût de la Construction (ICC) chaque année à la date anniversaire du contrat, et pour la première fois le **01/01/2019** selon la formule :

$RI = RO \times (ri/ro)$ dans laquelle :

RI = montant indexé de la redevance

RO = pour la première révision, redevance initiale, puis pour les révisions ultérieures, redevance issue de la précédente révision.

ri = valeur du dernier indice national du coût de la construction publié par l'INSEE à la date de révision de la redevance : moyenne arithmétique de cet indice et des indices des 3 trimestres précédents.

ro = valeur du dernier indice national du coût de la construction publié par l'INSEE en vigueur à la date de début de la présente convention pour la première révision, puis indice issu de la précédente révision pour les révisions ultérieures : moyenne arithmétique de cet indice et des indices des 3 trimestres précédents.

Pour la première révision, ro = moyenne associée au 2^{ème} trimestre 2015.

Au cas où la variation de l'indice serait négative, la redevance sera maintenue au niveau de l'année précédente.

Article 3.6 Frais de dossiers

Le concessionnaire paiera une somme de **379,75 € TTC** pour frais d'étude et d'établissement du contrat. Cette somme sera mise en recouvrement par l'ONF dès l'acceptation de la présente convention.

ARTICLE 4 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ONF QUANT A LA GESTION ET L'EQUIPEMENT DE LA FORET DOMANIALE

Article 4.1 - Travaux et équipements forestiers

L'ONF, gardien des peuplements forestiers au sens de l'article 1384 du code civil s'engage à apporter un suivi attentif aux arbres environnants l'HELIPORT. En cas de gêne ou de danger, les mesures à prendre seront arrêtées par l'ONF d'un commun accord avec le concessionnaire et les frais occasionnés seront pris en charge par le concessionnaire.

Aucune coupe d'arbre ne pourra être effectuée par le concessionnaire sans l'accord écrit et préalable du Service local de l'ONF.

En aucun cas, l'ONF ne pourra intervenir sur les équipements du concessionnaire, hormis le cas d'urgence caractérisée dûment justifiée.

ARTICLE 5 RESILIATIONS

Article 5.1 – Résiliation concertée

Dans l'hypothèse où, pour un motif quelconque, le concessionnaire souhaiterait abandonner l'occupation du site concédé avant expiration du terme de la présente convention, il doit en informer l'ONF au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

En l'absence d'exploitants tiers intéressés, le concessionnaire doit procéder au démontage de ses équipements et à la remise en état des lieux à ses frais dans les conditions prévues à l'article 6 ci-après.

Article 5.2 – Résiliation de plein droit

La présente convention pourra être résiliée sans indemnité à l'initiative de l'ONF par lettre recommandée avec accusé de réception sous réserve du respect d'un préavis de six mois dans deux cas :

- nécessité pour un motif d'intérêt général, de procéder à la suppression de l'emplacement objet de la présente convention.
- inopposabilité de la présente convention pour un motif d'intérêt général au bénéficiaire de l'emplacement concédé objet de la présente convention en cas d'échange, de transfert ou d'aliénation.
- ou.

Dans ces deux cas, la résiliation de la présente convention n'interviendra que si aucun accord n'a pu être trouvé entre les parties pour retrouver un autre emplacement susceptible d'accueillir les équipements, aux mêmes conditions contractuelles que celles prévues par la présente convention et pour le temps restant à courir.

En cas de non respect de la législation ou de la réglementation relative au milieu naturel (notamment incendies, dépôt d'ordures non autorisé, dépôt de produits toxiques, mutilation d'arbres...) dans les lieux ou abords des lieux dans lesquels sont implantés les équipements, par le concessionnaire,

En cas d'échec de la régularisation administrative visée en tête de la présente autorisation et en cas d'infraction à une seule des autres clauses contractuelles de la présente concession,

Un mois après un simple commandement resté infructueux, la présente convention sera résiliée de plein droit par l'ONF, et sans qu'il soit besoin d'en faire prononcer la résiliation en justice.

Article 6 FIN DE LA CONCESSION : REMISE EN ETAT DES LIEUX

A l'expiration de la présente convention, pour quelque cause que ce soit, le concessionnaire reprendra tout ou partie des équipements.

L'ONF pourra choisir de conserver les équipements laissés par le concessionnaire ou lui demander dans le mois de l'expiration de la présente convention, de remettre à ses frais, les lieux concédés dans leur état primitif. En cas de carence du concessionnaire, l'ONF adressera un devis de coût des travaux de remise en état qu'il entendra exécuter d'office à l'expiration d'un délai de 3 mois.

Article 7 NULLITE

Si l'une ou plusieurs stipulations non substantielles de la présente convention sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur fin et leur portée.

Article 8 ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.
Toute modification fera l'objet d'une notification dans les plus brefs délais.
Toute notification à effectuer dans le cadre du présent contrat sera faite par écrit aux adresses susvisées.

Article 9 ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'exécution ou de l'interprétation du présent contrat seront portées devant la juridiction compétente du lieu de la situation du terrain faisant l'objet de la présente convention.

Article 10 -

La présente convention est établie en 2 exemplaires originaux dont un pour l'ONF et un pour le concessionnaire. Elle comporte en annexe un plan de situation de l'HELIPORT.

Fait et passé à Saint-Denis, le 20.01.2016.

**Le gérant
de MAFATE HELICOPTERES**

Mathieu CERNOT

**Le Directeur Régional
de l'ONF**

Olivier JAMES



HELIPORT



CONCESSION 6973 DDMAFATE*591

Auteur :

11/03/2015



-  Occupation - Concessions
-  Lot 2448

Commentaires



Echelle : 1 : 1000



© IGN / ONF Toute reproduction interdite

