

Ecompagnie

24, lot Vince Arnouville

97 170 Petit-Bourg

Guadeloupe



Dossier de demande de modification d'autorisation d'exploiter une installation classée pour la protection de l'environnement

Partie 3 :

ETUDE D'IMPACT :

Description du milieu récepteur et de son environnement

Dossier réalisé par :

Caraïbes Environnement Développement

La Retraite

97122 BAIE MAHAULT

Tél : 05 90 94 65 93 – Fax : 05 90 94 65 59



SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE	2
Table des matières	2
Table des illustrations	3
1 LOCALISATION DU SITE	5
1.1 Situation géographique	5
1.2 Parcelles occupées.....	7
1.3 Plan d'Occupation des Sols (POS).....	7
1.4 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).....	9
1.5 Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et Mise en Valeur de la Mer SMVM.....	10
1.6 Plan de prévention des risques naturels (PPRN)	11
1.7 Plans, servitudes, et Schéma départemental	15
2 ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	20
2.1 Variation du climat et saisons	20
2.2 Températures.....	20
2.3 Pluviométrie	21
2.4 Vent	22
2.5 Sols et sous-sol	24
2.6 Eaux souterraines	27
2.7 Eaux superficielles	29
2.8 Captage AEP	32
2.9 Etat initial sonore du site.....	33
2.10 Etat initial olfactif de la zone.....	36
2.11 Etat initial des vibrations	36
2.12 Etat initial des émissions lumineuses	36
2.13 Risque volcanique.....	37
3 ZONES NATURELLES, MILIEUX AGRICOLES, PATRIMOINE CULTUREL DESCRIPTION DE LA FLORE	39
3.1 Faune et flore.....	39
3.2 Zones naturelles remarquables	39
3.3 Milieux agricoles	41
3.4 Perception paysagère du site	43
4 ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET HUMAIN	44
4.1 Population.....	44

4.2	Centres urbains et habitations à proximité du site	44
4.3	Activités industrielles et établissements recevant du public.....	44
4.4	Voies de communication.....	44
4.5	Réseaux de télécommunication	45
4.6	Réseaux électriques	45
4.7	Réseaux de fluides.....	45
5	SYNTHESE DU PROJET	46
6	ANNEXES	47

Table des illustrations

<i>Illustration 1 : Plan de localisation du site d'ECOMPAGNIE.....</i>	<i>6</i>
<i>Illustration 2 : Référence cadastrale.....</i>	<i>7</i>
<i>Illustration 3 : Localisation de site d'ECOMPAGNIE par rapport au POS de la commune de Petit-Bourg.....</i>	<i>7</i>
<i>Illustration 4 : Classement par rapport au PLU de Petit-Bourg.....</i>	<i>8</i>
<i>Illustration 5 : Extrait du SAR de la Guadeloupe (SAR 2010).....</i>	<i>10</i>
<i>Illustration 6 : Principes proposés pour la détermination des zones du plan de zonage réglementaire en Guadeloupe.....</i>	<i>11</i>
<i>Illustration 7 : Description des zones du plan de zonage réglementaire en Guadeloupe.....</i>	<i>12</i>
<i>Illustration 8 : Zonage PPR du site (source Commune de Petit-Bourg).....</i>	<i>13</i>
<i>Illustration 9 : Extrait de carte des servitudes radioélectriques de Guadeloupe.....</i>	<i>18</i>
<i>Illustration 10 : Moyennes relatives des températures mensuelles sur la période 1996-2010 - Station du RAIZET (source : Météo France).....</i>	<i>20</i>
<i>Illustration 11 : Extrait de la carte des isohyètes de la Guadeloupe entre 1981-2010 (source : Météo France Guadeloupe).....</i>	<i>21</i>
<i>Illustration 12 : Rose des vents, station du RAIZET – 1981-2010</i>	<i>22</i>
<i>Illustration 13 : Trajectoire des ouragans dans les Petites-Antilles entre 1959 et 2008.....</i>	<i>23</i>
<i>Illustration 14 : Extrait de la carte pédologique de Guadeloupe, région de La Retraite – Houelbourg (source : BRGM)</i>	<i>24</i>
<i>Illustration 15 : Les Petite Antilles</i>	<i>25</i>
<i>Illustration 16 : Extrait de la carte géologique Guadeloupe Saint-Anne (source : BRGM)</i>	<i>26</i>
<i>Illustration 17 : Extrait de la Banque du Sous-Sol autour de la ZAC d'Arnouville (Visualiseur InfoTerre – BRGM).....</i>	<i>27</i>
<i>Illustration 18 : Carte des objectifs environnementaux globaux des masses d'eau souterraines – SDAGE Guadeloupe 2016-2021.....</i>	<i>28</i>
<i>Illustration 19 : Objectifs environnementaux écologiques des masses d'eau du Nord-Est de la Basse-Terre.....</i>	<i>29</i>

<i>Illustration 20 : Objectifs environnementaux écologiques des masses d'eau du Nord-Est de la Basse-Terre.....</i>	<i>30</i>
<i>Illustration 21 : Objectifs environnementaux globaux de la rivière La Lézarde.</i>	<i>30</i>
<i>Illustration 22 : Carte du réseau hydrographique du site</i>	<i>31</i>
<i>Illustration 23 : Captages AEP de la Guadeloup</i>	<i>32</i>
<i>Illustration 24 : implantation des stations de mesures de bruit.....</i>	<i>33</i>
<i>Illustration 26 : Périodes de mesure.....</i>	<i>34</i>
<i>Illustration 27 : Origine et type de bruit émis lors des mesures.....</i>	<i>34</i>
<i>Illustration 28 : Conditions climatiques lors des mesures</i>	<i>35</i>
<i>Illustration 31 : Résultats des mesures de bruit ambiant avec le site en fonctionnement</i>	<i>36</i>
<i>Illustration 32 : Résultats des émergences de bruit au niveau des ZER.....</i>	<i>36</i>
<i>Illustration 33 : Eruptions phréatiques majeures.....</i>	<i>37</i>
<i>Illustration 34 : Eruptions magmatiques.....</i>	<i>37</i>
<i>Illustration 35 : Eruption magmatique paroxysmale</i>	<i>38</i>
<i>Illustration 36 : Représentation des espaces naturels protégés autour de la zone d'activité d'Arnouville</i>	<i>40</i>
<i>Illustration 37 : Inventaire des différentes zones naturelles.</i>	<i>41</i>
<i>Illustration 38 : Abords du site de la société ECOMPAGNIE.....</i>	<i>42</i>
<i>Illustration 39 : Communes voisines du site de l'installation d'ECOMPAGNIE (*Source : Insee RP 2014 - Population municipale).....</i>	<i>43</i>
<i>Illustration 40 : Evolution de la population de la commune de Petit-Bourg (source : INSEE).....</i>	<i>44</i>



1 **LOCALISATION DU SITE**

1.1 **Situation géographique**

Le site ECOMPAGNIE est implanté sur la commune de Petit-Bourg, dans la ZAC d'Arnouville, sur la parcelle cadastrée AC 936.

L'accès au site d'ECOMPAGNIE s'effectue à partir de la route nationale 1 (RN 1) qui relie la commune de Basse Terre à Point-à-Pitre, puis par la voie d'accès à la zone d'activité.

Le rayon d'affichage imposé à ECOMPAGNIE, au titre de la réglementation des ICPE est de 2 km et intègre les communes de Petit-Bourg et de Baie-Mahault (cf. plan de situation dans la partie VII : Pièces Graphiques).

Les coordonnées de localisation (WGS84) du site d'ECOMPAGNIE en Guadeloupe sont les suivantes :

- Latitude 1795477 N
- Longitude 651280 E.

La carte ci-après localise le site.



1.2 Parcelles occupées

Les installations d'ECOMPAGNIE occupent la parcelle AC 936 de la ZAC d'Arnouville.

La parcelle appartient à la société Immobilières Industrielle Guadeloupéenne (S2IG), représentée par M. Yan MONPLAISIR. Cette entreprise est une filiale du groupe MONPLAISIR auquel est rattachée également la société Ecompagnie. Un bail de 9 ans a été consenti entre S2IG et ECOMPAGNIE (2009-2018). Le titre de propriété de la parcelle et le bail locatif sont disponible en annexe.

Références cadastrales	Superficie
Parcelle n°936 section AC 97170 PETIT-BOURG	720 m ²

Illustration 2 : Référence cadastrale

1.3 Plan d'Occupation des Sols (POS)

Le POS de la commune de Petit-Bourg permet à la population d'occuper le territoire communal de façon raisonnée. Ainsi, les aménagements sont réalisés avec une prise en compte des différentes servitudes pour un développement harmonieux et durable de l'ensemble du territoire.

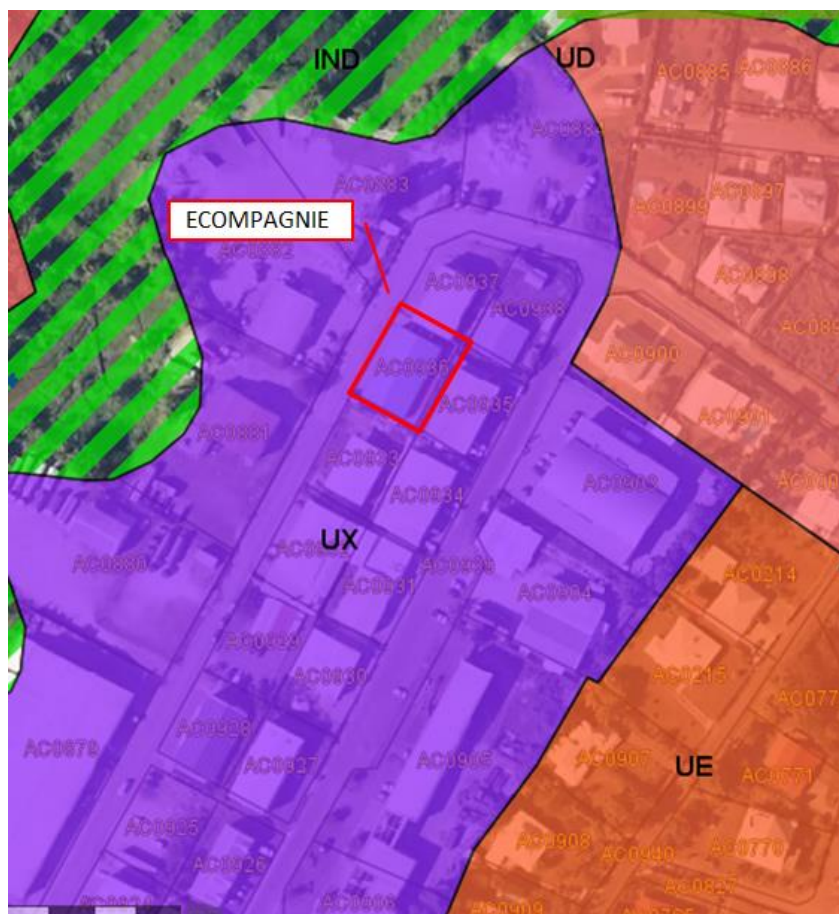


Illustration 3 : Localisation de site d'ECOMPAGNIE par rapport au POS de la commune de Petit-Bourg

Site	Classement PLU	Compatibilité
ECOMPAGNIE	UX	Compatible

Illustration 4 : Classement par rapport au PLU de Petit-Bourg

Le règlement associé au zonage décrit : « La zone UX a une vocation économique et correspond aux espaces retenus en vue de constituer des pôles d'activités autour d'équipements structurants de dimension régionale ».

Ce secteur correspondant à la ZAC d'Arnouville a pour but d'accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de service et devant constituer à terme un pôle économique d'excellence rayonnant dans le Nord de la Basse Terre. Les installations classées y sont autorisées.

L'activité exercée par ECOMPAGNIE est compatible avec la vocation de la zone.

1.4 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La Directive Cadre Européenne 2000/60/CE du 23 octobre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004, a pour ambition d'établir un cadre unique et cohérent pour la politique et la gestion de l'eau en Europe.

En application de son article 13, les Etats membres de l'Union Européenne doivent établir un plan de gestion de l'eau à l'échelle de leurs districts hydrographiques au plus tard le 22 décembre 2009.

En France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est l'instrument français de la mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau.

Il vise à mettre en œuvre les mesures nécessaires afin de :

- prévenir toute dégradation supplémentaire des écosystèmes aquatiques,
- atteindre le bon état des eaux de surface et des eaux souterraines en 2015,
- réduire progressivement les rejets de substances prioritaires et supprimer les rejets de substances dangereuses prioritaires,
- promouvoir une utilisation et une gestion durable de l'eau par une protection à long terme des ressources en eau disponibles.

Les objectifs de « bon état » des eaux correspondent :

- Pour les eaux de surface (cours d'eau et eaux côtières) : à un bon état écologique et chimique
- Pour les eaux souterraines : à un bon état chimique et à un équilibre entre les prélèvements et la capacité de renouvellement des nappes souterraines.

Le SDAGE a donc fixé pour chaque masse d'eau un objectif environnemental pour l'atteinte du bon état.

Par ailleurs, le SDAGE traite également d'un éventail de problématiques plus larges :

- La satisfaction des différents usages (eau potable, agriculture, industrie, baignade...) ;
- La protection des biens et des personnes contre les risques liés aux inondations ;
- La préservation des zones humides ;

Le 22 octobre 2015, le comité de Bassin de la Guadeloupe a adopté à l'unanimité le nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du district hydrographique comprenant la Guadeloupe, et Saint-Martin pour la période 2016-2021. Le 30 novembre 2015, le SDAGE 2016-2021 et le programme de mesures correspondant ont été approuvés par le préfet.

Les objectifs du SDAGE de la Guadeloupe sont les suivantes :

- Fournir de l'eau en quantité ;
- Utiliser l'eau de manière rationnelle et durable ;
- Préserver la ressource ;
- Maîtriser les écoulements ;
- Connaître et communiquer sur l'eau ;

Les eaux qui sont rejetées à partir du site, sont conformes à la réglementation en vigueur avant leur rejet vers la station d'épuration de la zone. Ainsi l'activité d'Ecompagnie est en accord avec le SDAGE de Guadeloupe.

1.5 Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et Mise en Valeur de la Mer SMVM

Le Schéma d'Aménagement Régional de la Guadeloupe (SAR Guadeloupe, décembre 2010) se veut la traduction de la vision de l'occupation du territoire régional que se font les élus, à l'échéance d'une quinzaine d'années pour la Guadeloupe. Il est complété par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) pour les zones littorales.

- les espaces agricoles, naturels et ruraux : on y retrouve les espaces agricoles, les espaces naturels ainsi que les espaces naturels et ruraux de développement ;
- les espaces urbanisés : on y retrouve les espaces urbains et les espaces destinés aux activités économiques.

Le SAR Guadeloupe a été approuvé par la région Guadeloupe en décembre 2010.

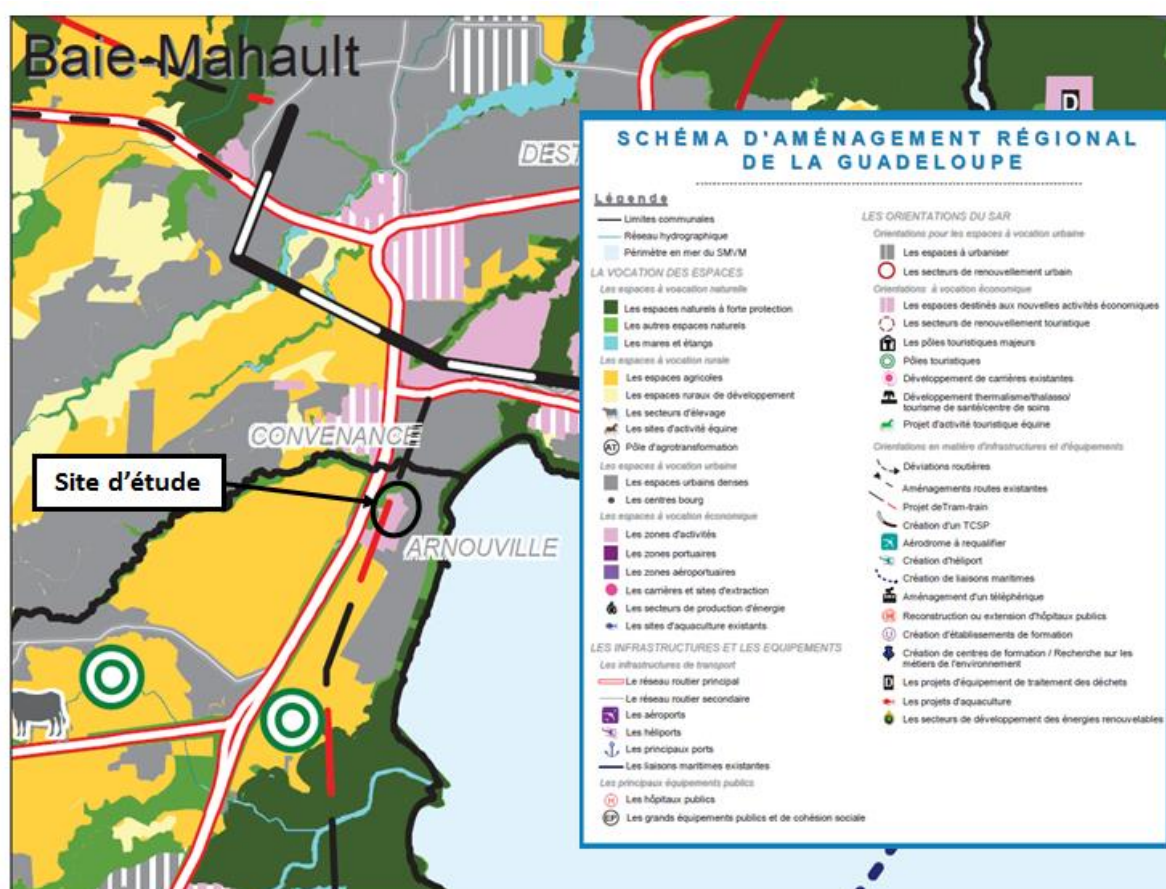


Illustration 5 : Extrait du SAR de la Guadeloupe (SAR 2010)

Le site d'ECOMPAGNIE est situé sur des espaces classés Zone d'activité par le SAR de 2010. Les activités d'ECOMPAGNIE sont donc compatibles avec le SAR de la Guadeloupe.

1.6 Plan de prévention des risques naturels (PPRN)

Le PPRN applicable à la commune de Petit-Bourg, approuvé en 2002, définit conformément à l'article L.562-1 du code de l'environnement :

- Les possibilités et les conditions de réalisation dans lesquelles des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations nouveaux doivent être réalisés.
- Les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation, l'exploitation des constructions, ouvrages, installations ou espaces cultivés existants qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.
- Les mesures de prévention de protection et de sauvegarde qui incombent aux particuliers et aux collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences.

Le PPRN répond également aux deux objectifs suivants :

- Constituer et divulguer une connaissance du risque pour que chaque personne concernée soit informée et responsabilisée.
- Instituer une réglementation minimum afin de garantir les mesures de prévention. C'est pour cela que le PPR constitue une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et s'impose notamment au Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le territoire comprend des zones inconstructibles et des zones constructibles dont la définition est synthétisée dans la figure ci-après.

Phénomène naturel	Niveau d'aléa	Espaces urbanisés. Espaces à urbaniser construits	Espaces à urbaniser non construits. Zones naturelles ou agricoles
Houle cyclonique (effets directs de la houle), ou érosion	Aléa fort	Rouge	Rouge
Inondation (crue torrentielle ou surcote marine)	Aléa fort	Rouge	Rouge
Mouvements de terrain	Aléa fort	Rouge	Rouge
Mouvements de terrain	Aléa moyen	Bleu foncé	Bleu foncé
Inondation (cours d'eau ou surcote marine) ou houle cyclonique	Aléa moyen	Bleu	Bleu foncé
Inondation	Aléa faible	Bleu clair	Bleu clair
Faïlle active	Aléa faible	Bleu clair	Bleu clair
Liquéfaction	Quel que soit son niveau	Bleu clair	Bleu clair
Mouvements de terrain	Aléa faible	Bleu clair	Bleu clair
Aléa nul ou considéré comme négligeable, venant s'ajouter aux risques cyclonique et sismique		Non colorées	Non colorées

Illustration 6 : Principes proposés pour la détermination des zones du plan de zonage réglementaire en Guadeloupe

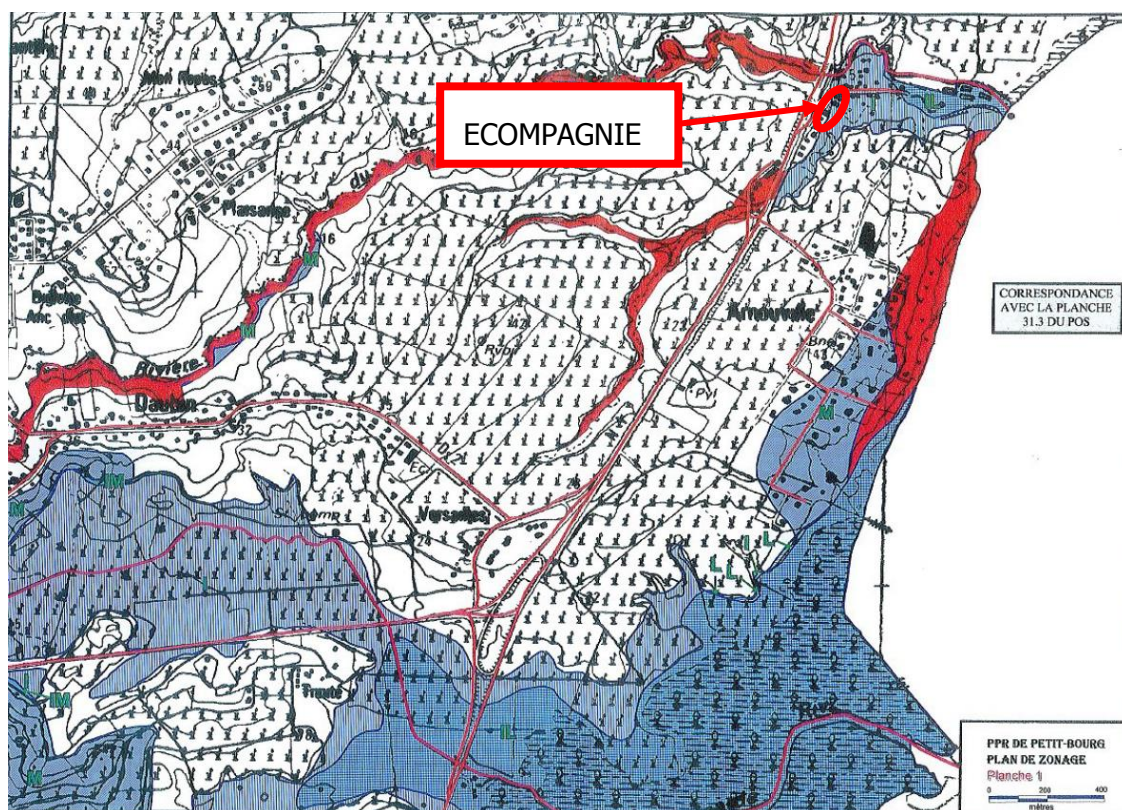
Le territoire comprend 5 zones dont la définition est synthétisée dans le tableau ci-après :

Zone	Niveau de contraintes	Nature des prescriptions
Rouge	Zones inconstructibles	Zones d'interdictions
Bleu foncé	Contraintes spécifiques fortes	Zones soumises à opération d'aménagement préalable
Bleu	Contraintes spécifiques moyennes	Zones soumises à prescriptions individuelles et/ou collectives
Bleu clair	Contraintes spécifiques faibles	Zones soumises à prescriptions individuelles
Non colorées	Contraintes courantes	Zones soumises aux règles de construction applicables à l'ensemble du territoire

Illustration 7 : Description des zones du plan de zonage réglementaire en Guadeloupe

Le Plan de Prévention des Risques de la commune de Petit-Bourg a été approuvé par arrêté préfectoral en 2002.

D'après le PPRN de la commune, le site d'ECOMPAGNIE est concerné par les risques suivants :



ARTICLES REGLEMENTAIRES CORRESPONDANTS	
Zones "Rouge" - ZR -	 Zone d'aléas très forts
	glissement de terrain éboulement de terrain crue élevée crue moyenne
Zones "bleue" - ZB -	 Contrainte liquéfaction
	 Contrainte inondation
	 Contrainte mouvements de terrain
	 Contrainte inondation et liquéfaction
	 Contrainte inondation et mouvements de terrain

Illustration 8 : Zonage PPR du site (source Commune de Petit-Bourg)

Le site d'ECOMPAGNIE est concerné par le risque inondation.

Dans cette zone, il est impératif d'éviter les aménagements au coup par coup qui peuvent se révéler contradictoires et augmenter les risques. Les travaux à réaliser doivent donc être envisagés à une échelle cohérente vis-à-vis du risque.

En conséquence, ce sont des zones constructibles sous prescription de réalisation d'une opération d'aménagement ou d'un aménagement global qui devra prendre en compte les risques naturels identifiés par des mesures visant à réduire les risques, réduire la

vulnérabilité, maîtriser les enjeux. Le principe est d'éviter autant que possible d'exposer des enjeux dans les espaces naturels ou agricoles situées dans ces zones et donc d'éviter leur urbanisation afin de ne pas engendrer de nouveaux risques.

Le projet d'ECOMPAGNIE ne comporte pas de nouvelles constructions. En effet, les bâtiments (hangar n°1 et n°2) sont déjà construits sur le site et aucun individu ne sera hébergé sur le site.

Le projet d'ECOMPAGNIE est compatible avec le PPR de la commune de Petit-Bourg.

1.6.1 Risques communs à l'ensemble de la Guadeloupe

- Risque sismique

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments à « risque normal » sur le territoire national (modifié par l'Arrêté du 19 juillet 2011). **Ces nouveaux textes réglementaires sont d'application obligatoire à compter du 1^{er} mai 2011.**

L'article R563-4 du Code de l'Environnement divise le territoire national en cinq zones de sismicité croissante :

- ✓ zone 1 : sismicité négligeable, mais non nulle ;
- ✓ zone 2 : très faible, mais non négligeable ;
- ✓ zone 3 : faible;
- ✓ zone 4 : moyenne ;
- ✓ zone 5 : forte.

Les Décrets no 2010-1254 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (modifié par l'Arrêté du 19 juillet 2011) précisent la nouvelle classification et les nouvelles règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite « **à risque normal** ».

Le spectre de réponse en accélération à utiliser est défini dans le cadre des règles de construction parasismique dites « EC8 » disponibles auprès de l'AFNOR (norme NF EN 1998-1).

L'ensemble de l'île de la Guadeloupe est classé en zone 5, c'est-à-dire zone de sismicité forte. De par la nature de ses activités, les installations d'ECOMPAGNIE sont classées en catégorie d'importance I. Le tableau suivant présente les contraintes s'appliquant au projet, en fonction de sa catégorie d'importance et du classement du terrain (catégorie 5) :

	I	II	III	IV
				
Zone 1				
Zone 2				Eurocode 8³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3				Eurocode 8³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4				Eurocode 8³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5				Eurocode 8³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$

¹ Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

Aucune exigence constructive ne s'applique au projet d'ECOMPAGNIE.

Les règles de construction parasismique dites « EC8 » s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1^{er} mai 2011.

- Risque cyclonique

L'ensemble de la zone d'étude est concerné par le risque cyclonique. Les installations doivent respecter les normes en vigueur règles « Neige et Vent » NV65, édition 2009.

1.7 Plans, servitudes, et Schéma départemental

1.7.1 Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PPGD-ND)

Dans le cadre de l'évolution de la réglementation et du PPGD-ND de la Guadeloupe, les déchets ultimes et stabilisés doivent trouver une filière d'élimination fiable tant sur le plan technique qu'économique.

Le PPGD-ND de Guadeloupe est actuellement en cours de révision.

Il correspond à la synthèse et à l'harmonisation des contraintes et des besoins pour la modernisation de la gestion des déchets de la Guadeloupe en général et des différents secteurs géographiques de l'Archipel en particulier.

Le Plan coordonne l'ensemble des actions à mener tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés en vue d'assurer la réalisation des objectifs définis à l'article 1^{er} de la loi du 15 juillet 1975 modifiée, relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, soit de :

- Prévenir et réduire la nocivité des déchets ;
- Organiser et limiter (en distance et en volume) le transport des déchets ;
- Valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie.



En 2013, le gisement d'ordures ménagères résiduelles collecté est de 141 059 tonnes dans le département, ce qui représente 348 kg par habitant en moyenne avec une variation importante d'une commune à l'autre.

Les tonnages d'encombrants et de déchets verts collectés en porte-à-porte représentent près de 37% des tonnages collectés en porte-à-porte et se composent de :

- 57 105 tonnes d'encombrants soit 141 kg/hab. ;
- 27 236 tonnes de déchets verts soit 67 kg/hab.

En effet, le ratio de déchets collectés en déchèteries est 4 fois plus faible en Guadeloupe (49kg/hab) qu'au niveau national où 195 kg/habitant/an de déchets ont été collectés en déchèterie en 2011 (*Enquête nationale ADEME 2011*).

La société ECOMPAGNIE accorde une importance particulière aux déchets. Les déchets produits sur site, sont acheminés vers les filières agréées.

La société ECOMPAGNIE est donc en accord avec le PPGD-ND.

1.7.2 Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux (PPGD-D)

Le Code de l'Environnement précise (art L541-11) les modalités de l'élaboration d'un plan régional d'élimination des déchets dangereux, son contenu et ses objectifs : inventaire prospectif pour 10 ans des quantités de déchets à éliminer selon leur origine, leur nature et leur composition, recensement des installations existantes, installations nécessaires à créer, priorités à retenir pour prévenir et réduire la production et la nocivité des déchets, pour organiser le transport et le limiter en distance et en volume.

Le PPGD-D de la Guadeloupe est actuellement en cours de révision.

Six orientations ont été définies :

Orientation 1 : Renforcer la connaissance

Objectif 1.1 : Informer et communiquer

Objectif 1.2 : Développer la connaissance des flux

Orientation 2 : Promouvoir la réduction des déchets

Objectif 2.1 : Prévenir la production de déchets diffus des ménages et des collectivités

Objectif 2.2 : Réduire la production de déchets diffus des professionnels (petits producteurs) de type artisans, commerçants, agriculteurs, pêcheurs

Objectif 2.3 : Réduire la production de déchets des industriels

Orientation 3 : Développer le tri et la collecte

Objectif 3.1 : Développer le tri et la collecte des déchets diffus des ménages et des collectivités

Objectif 3.2 : Développer le tri et la collecte des déchets diffus des professionnels (petits producteurs) de type artisans, commerçants, agriculteurs, pêcheurs

Objectif 3.3 : Développer le tri et la collecte des déchets des industriels

Orientation 4 : Mettre en place des structures d'élimination adaptées

Objectif 4.1 : Disposer d'installation(s) de regroupement des déchets

Objectif 4.2 : Favoriser la valorisation des déchets

Objectif 4.3 : Etudier la faisabilité d'une unité d'enfouissement précédé le cas échéant d'un traitement physico-chimique

Orientation 5 : Suivre et actualiser le plan

Objectif 5.1 : Créer une commission de suivi du plan

Objectif 5.2 : Créer un observatoire

Via son projet de réorganisation, ECOMPAGNIE souhaite développer son activité de transit, tri et regroupement de déchets dangereux pris en compte par le PPGD-D. **La réorganisation d'ECOMPAGNIE entre dans le cadre du PPGD-D.**

1.7.4 *Servitudes aéronautiques*

Le lieu d'implantation d'ECOMPAGNIE n'est pas situé dans une zone de servitude aérienne.

1.7.5 *Code forestier*

Selon le POS de la commune de Petit-Bourg, les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Le terrain concerné par le projet est situé dans une zone industrielle, et ne présente aucun arbre.

Le projet n'est pas soumis à l'obtention d'une autorisation pour le défrichement.

1.7.6 *Au titre de la santé publique*

L'emprise du projet d'ECOMPAGNIE est en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable.

1.7.7 *Servitudes d'Utilités Publiques (SUP)*

Le site d'ECOMPAGNIE n'est pas concerné par des Servitudes d'Utilités Publiques

1.7.8 *Sites et monuments historiques - Sites archéologiques*

Aucun monument historique n'est recensé au niveau de la zone d'étude.

2 ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

L'île de la Guadeloupe est exposée à un climat de type tropical à tropical humide avec des températures élevées et des précipitations totales abondantes.

2.1 Variation du climat et saisons

Les conditions climatiques sont directement commandées par les positions respectives de l'anticyclone des Açores, qui dirige l'alizé d'est à nord-est, et de la Zone Intertropicale de Convergence.

On distingue généralement deux saisons :

- **le carême**, de décembre à juin, ou saison sèche entrecoupée d'averses avec un alizé soutenu,
- **l'hivernage**, de juillet à novembre. Le temps est plus humide, chaud et lourd.

Les perturbations pluvieuses (ondes d'Est) y sont en moyenne quatre fois plus importantes que pendant le carême. Certaines peuvent se transformer en ouragans (période cyclonique de juillet à octobre).

L'analyse météorologique ci-après a été réalisée à partir des données de Météo France sur la station du RAIZET.

2.2 Températures

Les données relatives aux températures et à l'humidité relative et aux précipitations moyennes concernent la période de mesure de 1996 à 2010.

La température moyenne annuelle est de 26.6 °C. L'écart entre la température moyenne du mois le plus chaud (juin) et celle du mois le plus froid (janvier) est de 3°C.

Les températures varient peu au cours de l'année. L'amplitude thermique saisonnière est limitée par l'alizé de nord-est doux et humide.

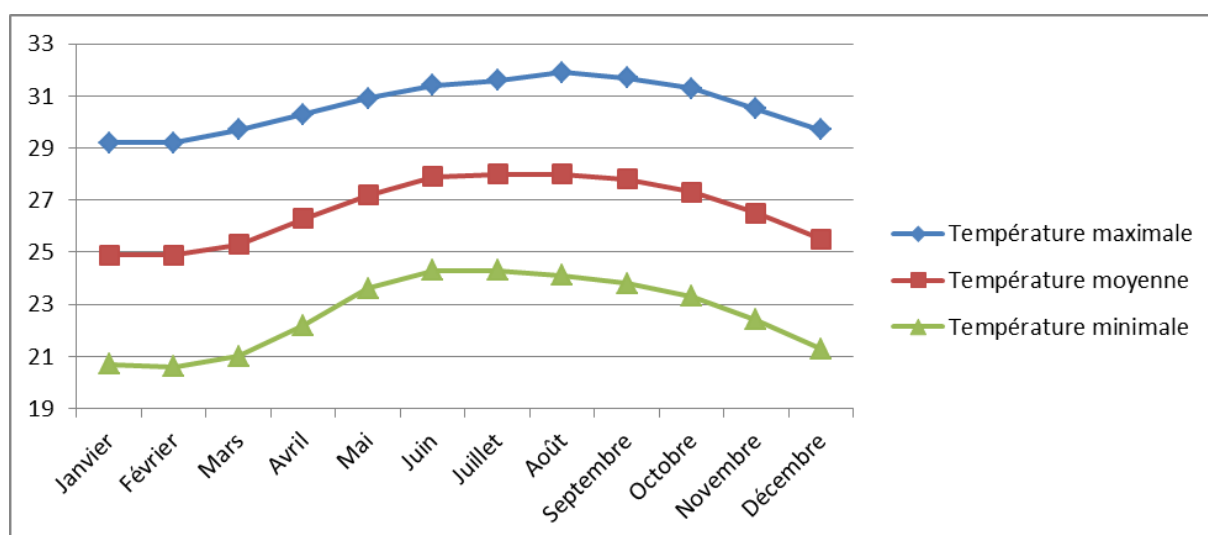


Illustration 10 : Moyennes relatives des températures mensuelles sur la période 1996-2010 - Station du RAIZET (source : Météo France)

2.3 Pluviométrie

On distingue globalement deux saisons de durée sensiblement équivalente. Elles se différencient par leurs hauteurs de précipitations :

- La saison des pluies ou « hivernage » de juin à novembre. Cette saison correspond au régime dit des « Alizés tropicaux humides », le volume de précipitation représente 2/3 du volume annuel, les perturbations y sont nombreuses. Au cours de cette saison, la Guadeloupe est sujette aux tempêtes tropicales.
- La saison sèche ou « Carême » de décembre à mai. Cette saison correspond au régime des « Alizés frais », puis des « Alizés francs rapides ». Le volume de précipitation diminue et représente 1/3 du volume annuel. La diminution des précipitations peut conduire à une sécheresse.

Les hauteurs annuelles de précipitations sur la ZAC d'Arnouville sont d'environ 1730 mm.

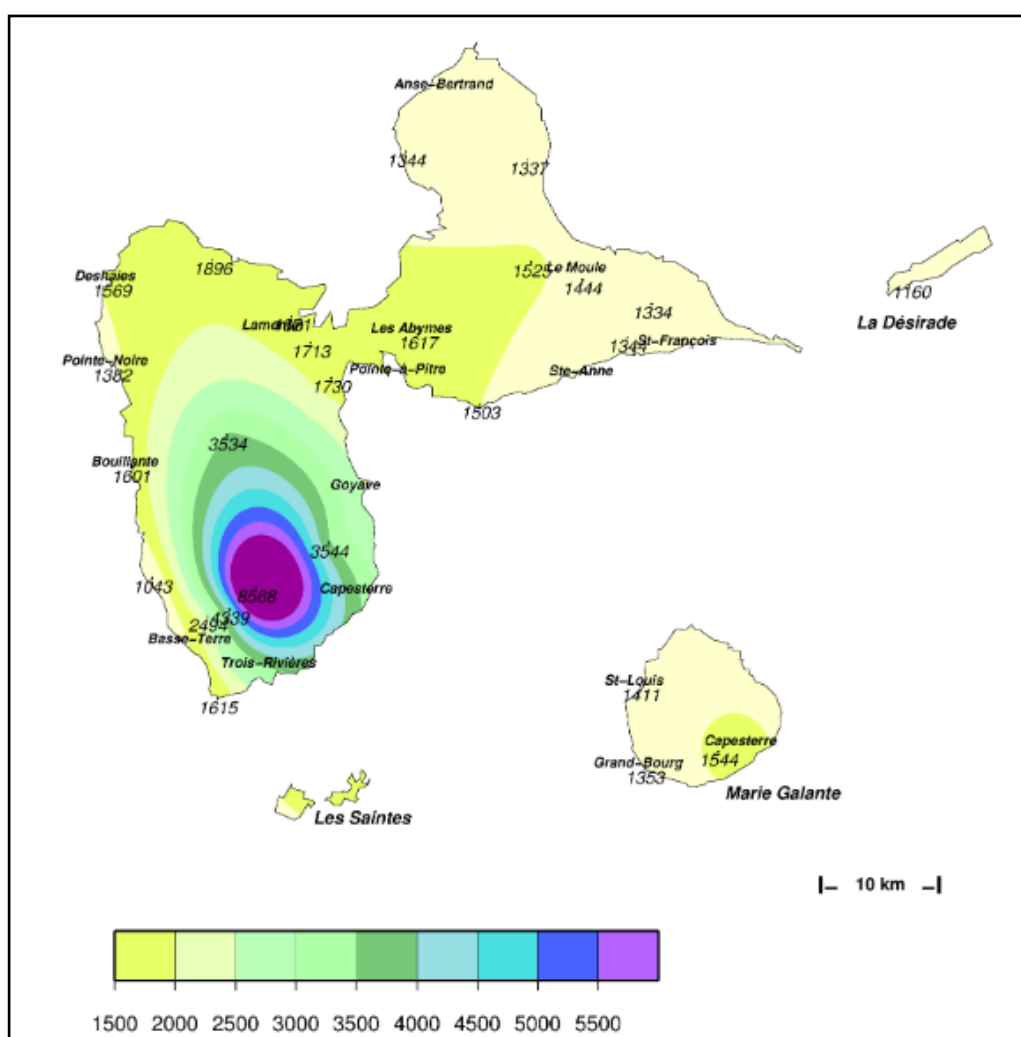


Illustration 11 : Extrait de la carte des isohyètes de la Guadeloupe entre 1981-2010 (source : Météo France Guadeloupe)

2.4 Vent

Le régime des vents est largement dominé par des vents de secteur Est (ENE prononcé).

La vitesse du vent est généralement modérée, soit entre 1,5 à 4,5 m/s (> 40 %). Les observations de vent supérieur à 8 m/s sont très rares (< 2%), mais 26 % des observations font apparaître un vent nul.

La rose des vents de janvier 1981 à décembre 2010 figure ci-après.

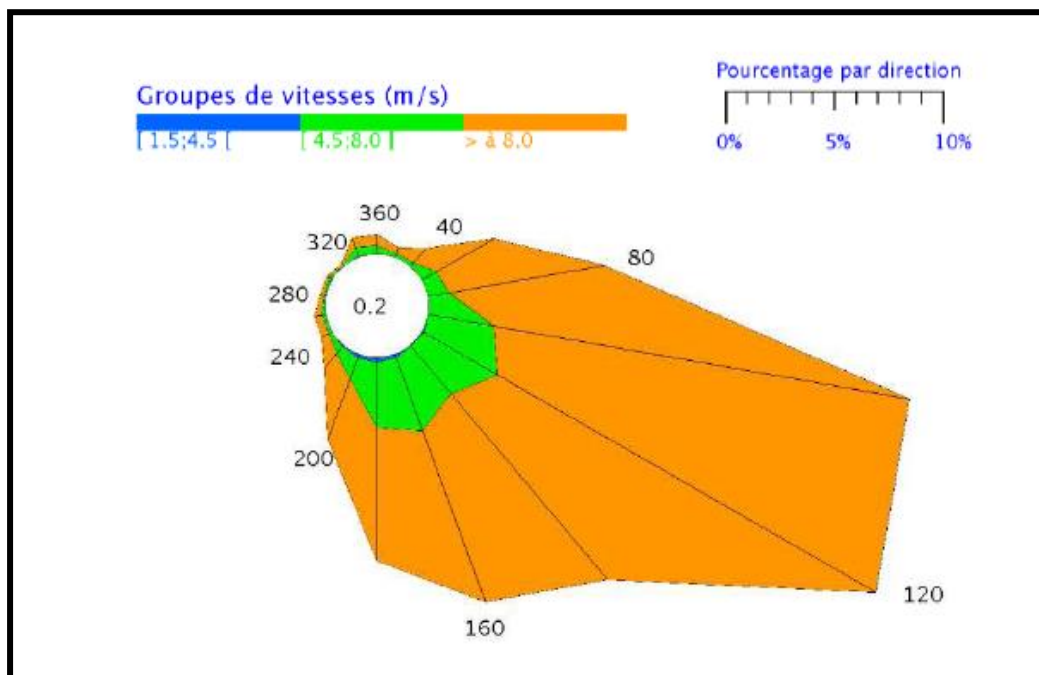


Illustration 12 : Rose des vents, station du RAIZET – 1981-2010

2.4.1 Qualité de l'air

Les effets de la pollution de l'air restent limités en Guadeloupe en raison notamment des conditions climatiques et météorologiques : la constance des alizés assure une dispersion, ou au moins une évacuation rapide des effluents hors de l'île. Les phénomènes de stagnation des masses d'air sont rares, sauf parfois durant la nuit.

L'association GWAD'AIR, agréée par l'arrêté du 21 octobre 2002, a pour but de développer les contrôles et de caractériser la qualité de l'air guadeloupéen.

L'année 2015 a été marquée par une bonne qualité de l'air avec 55 % des indices 1-très bon à 4-bon. L'indice 10-très mauvais a été atteint 4 fois au cours de cette année.

D'une manière générale, les situations les plus dégradées (indices 5-moyen à 10-très mauvais) sont dues aux particules fines PM10, associées aux épisodes de brumes de sable, habituellement plus intenses entre les mois de mai et de juillet.

2.4.2 Phénomènes climatiques exceptionnels

Vents cycloniques

La période cyclonique intéresse la Guadeloupe de juillet à octobre et de manière plus accentuée en août et septembre.

Lors du passage de la perturbation météorologique, la force et la direction du vent sont modifiées. Les vents sont ainsi de secteur ouest.

La force du vent permet de classer les phénomènes météorologiques cycloniques suivant le Vent Maximum Soutenu (vent le plus fort en valeur soutenue durant 1 minute) :

- Dépressions tropicales (VMS < 63 km/h),
- Tempêtes tropicales (63 < VMS < 117 km/h),
- Ouragans (VMS > 117 km/h), répartis en 5 classes (classification de Saffir - Simpson).

L'échelle de Saffir-Simpson établit une correspondance entre la pression minimale au centre de l'ouragan, la vitesse du vent et les dégâts engendrés.

Échelle Saffir-Simpson :

Classification	CLASSE 1	CLASSE 2	CLASSE 3	CLASSE 4	CLASSE 5
Pression en hPa	> à 980	965-979	945-964	920-944	< à 920
Vent en km/h	118-153	154-177	178-209	210-249	> à 249
Dégâts causés	minimes	modérés	intenses	extrêmes	catastrophiques

Au cours des 30 dernières années, le cyclone le plus fort ayant touché la Guadeloupe est le cyclone Hugo en 1989 (classe 5), qui a perm

is d'enregistrer des vents de 260 km/h sur l'île.

La carte ci-dessous représente la trajectoire des ouragans dans les Petites Antilles.

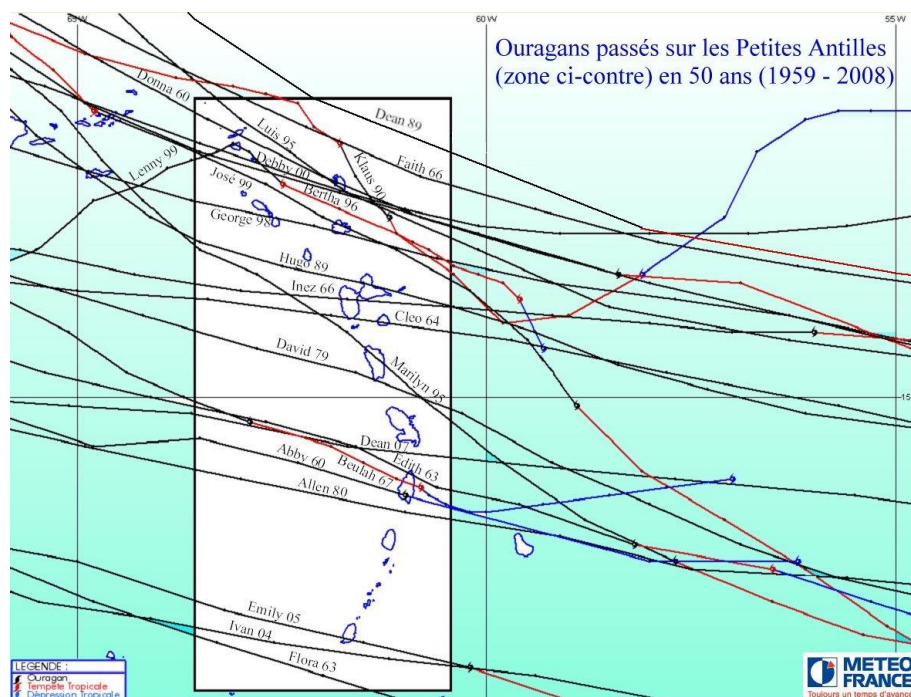


Illustration 13 : Trajectoire des ouragans dans les Petites-Antilles entre 1959 et 2008

2.5 Sols et sous-sol

2.5.1 Pédologie

Les sols sur lesquels se trouve le site appartiennent à la famille des FERRISOLS COMPACTS, qui sont des sols à dominance de kaolinite, ou halloysite et goethite.

La compacité de ces sols est importante et restreint la pénétration de l'eau en profondeur mais favorise le ruissellement en surface ou obliquement dans l'horizon superficiel.

Le faciès au droit du site présente des marbrures beige-jaune et rougeâtres diffuses vers 1 m de profondeur.

L'illustration suivante localise le site par rapport aux différents faciès pédologiques de la zone :

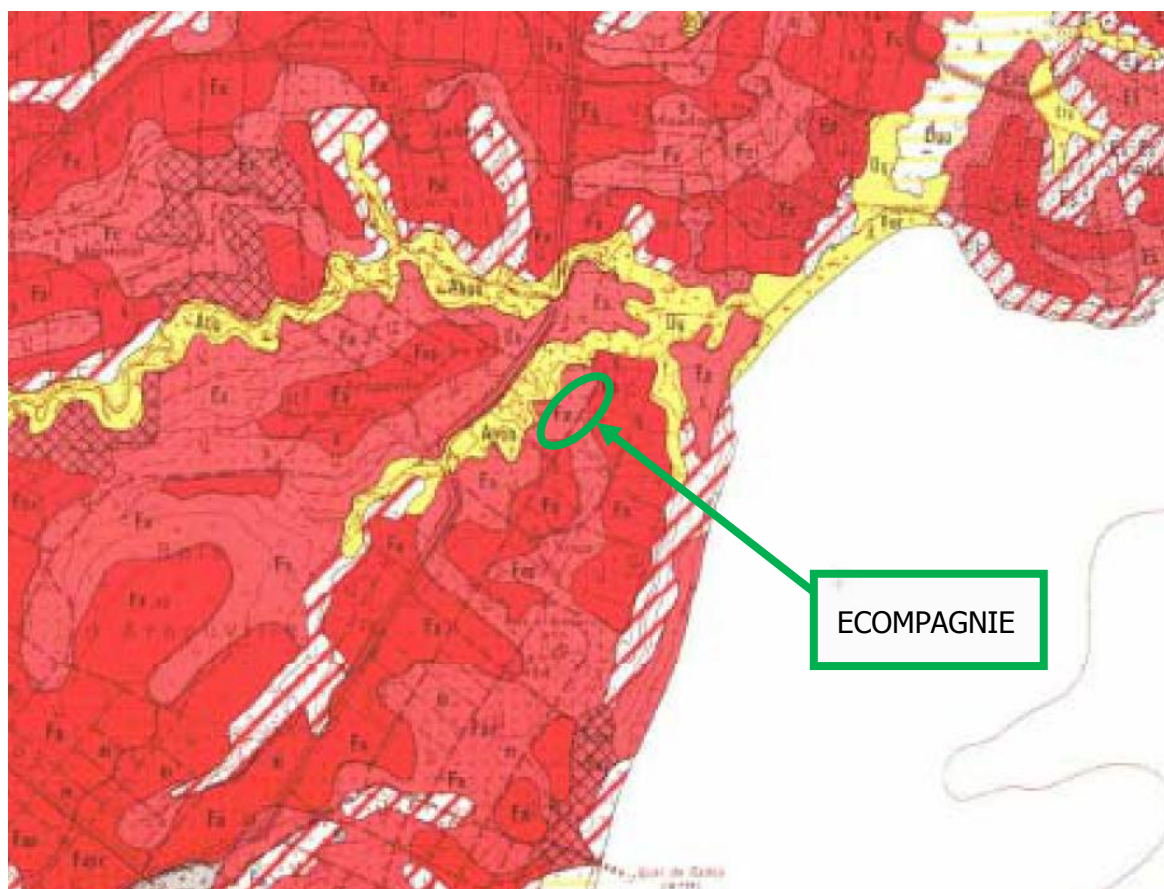


Illustration 14 : Extrait de la carte pédologique de Guadeloupe, région de La Retraite – Houelbourg (source : BRGM)

2.5.2 Géologie régionale

L'arc insulaire des Petites Antilles doit son existence à la subduction de la croûte océanique atlantique sous la plaque caraïbe. L'histoire géologique permet de distinguer en fait deux arcs, distincts au nord de la Dominique et accolés au sud.

- Vers l'est, l'arc externe, dépourvu de volcan actif, est composé d'îles à soubassement volcanique et à recouvrement sédimentaire récent. La Grande-Terre, Marie-Galante, Saint-Martin, le sud de la Martinique et Saint-Barthélemy en font partie. Il a fonctionné de l'Eocène inférieur (-56 Millions d'Années) jusqu'à la fin de l'Oligocène inférieur (-28 M.A.) ;
- L'arc interne est actif du Miocène inférieur (-22 M.A.) jusqu'à nos jours. Il est constitué d'îles volcaniques, dont le Nord de la Martinique, la Basse-Terre et les Saintes, où sont situés des volcans actifs ou récents.

Il y a donc un contraste paysager entre le nord et le sud de l'île, le nord étant plus vallonné que le sud.



Illustration 15 : Les Petite Antilles

2.5.3 Composition du sous-sol au niveau du site

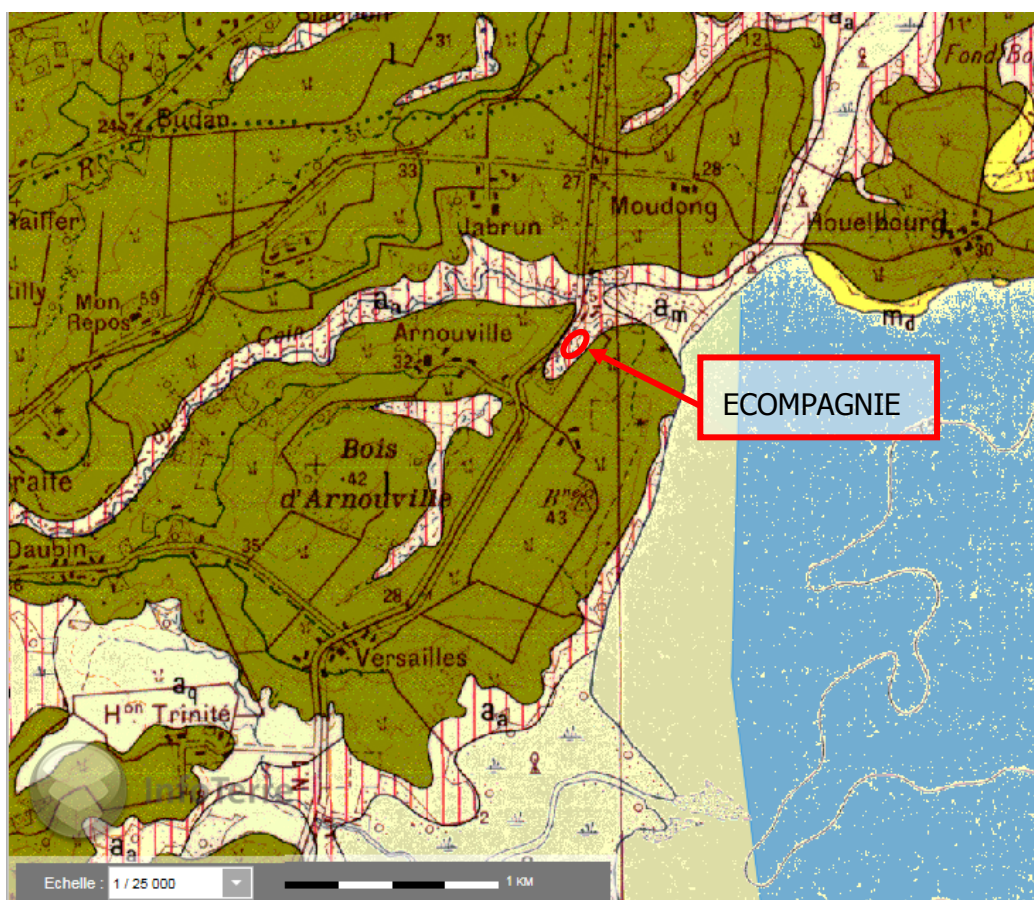


Illustration 16 : Extrait de la carte géologique Guadeloupe Saint-Anne (source : BRGM)

La formation sur laquelle se situe le site d'ECOMPAGNIE est constituée de terrasses fluviales.

Ces terrasses sont principalement constituées de particules argileuses, mêlées de débris variés de roches et de minéraux. De place en place apparaissent quelques gros blocs, souvent recouverts d'une carapace d'altération. Les rivières actuelles, le long desquelles se développent les terrasses, présentent, à 4 mètres au-dessus du lit mineur, un lit majeur constitué de formations du même style que celles des terrasses mais où, toutefois, le pourcentage de sables et de galets est sensiblement plus élevé. Le lit majeur est modelé lors de grosses crues. Le niveau des terrasses anciennes se situe à environ 5 mètres au-dessus du lit majeur, soit 9 mètres au-dessus du lit mineur.

Les terrasses sont surtout inscrites dans les formations du complexe antémioène.

Des témoins jalonnent le cours des rivières principales du quart nord-est de l'île, et en premier lieu de la Grande Rivière à Goyave, de la rivière Moustique de Sainte Rose et de la rivière Lézarde. En dehors des formations du socle, elles se retrouvent le long du cours inférieur de la rivière du Grand Carbet, où elles s'emboîtent dans les brèches de base de la Montagne de Capesterre.

La zone d'activité d'Arnouville se trouve donc sur une terrasse fluviale argileuse.

2.6 Eaux souterraines

Il n'existe pas de données hydrogéologiques au droit du site, les seules données hydrogéologiques relatives au secteur sont celles associées aux sondages géotechniques présentés dans l'illustration suivante.

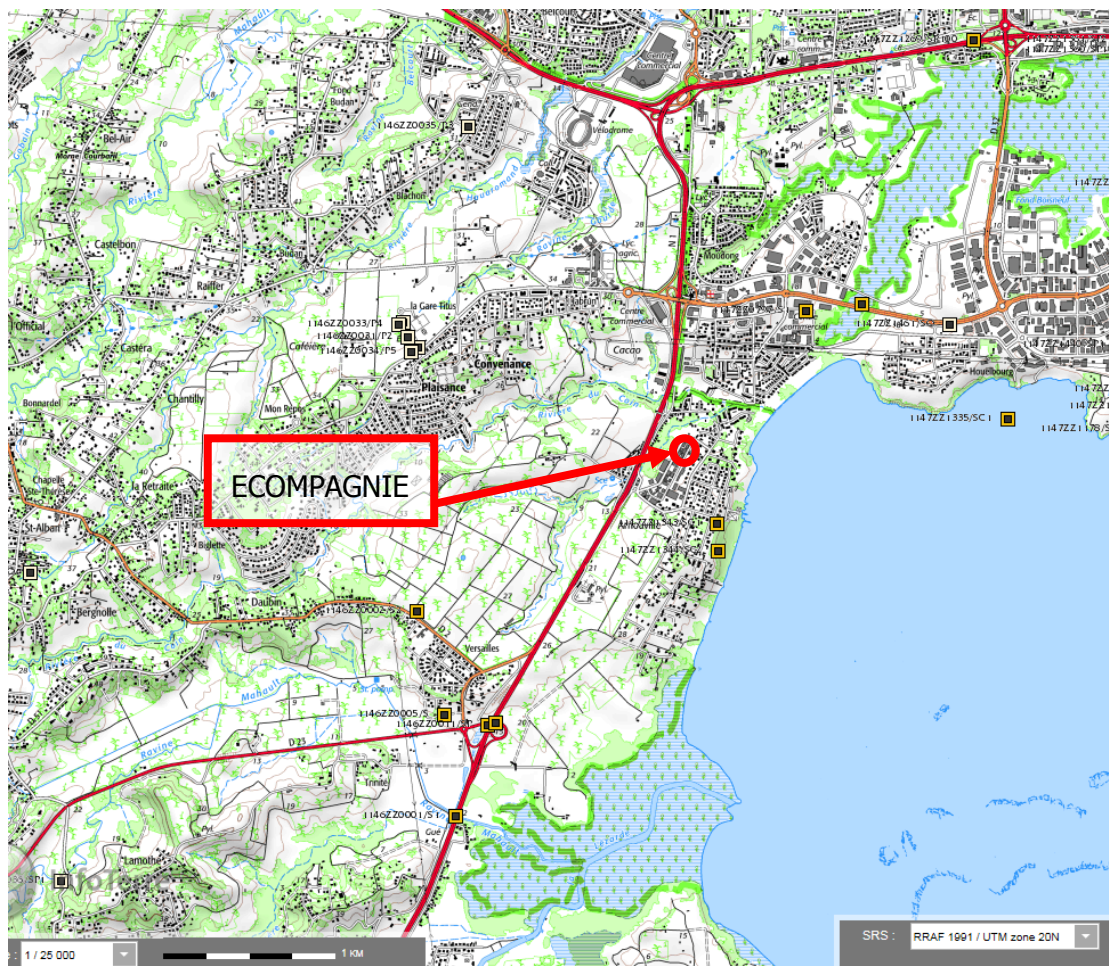


Illustration 17 : Extrait de la Banque du Sous-Sol autour de la ZAC d'Arnouville (Visualiseur InfoTerre – BRGM)

On ne relève pas d'ouvrage de captage de la ressource en eaux souterraines dans un rayon de 2 km autour du site.

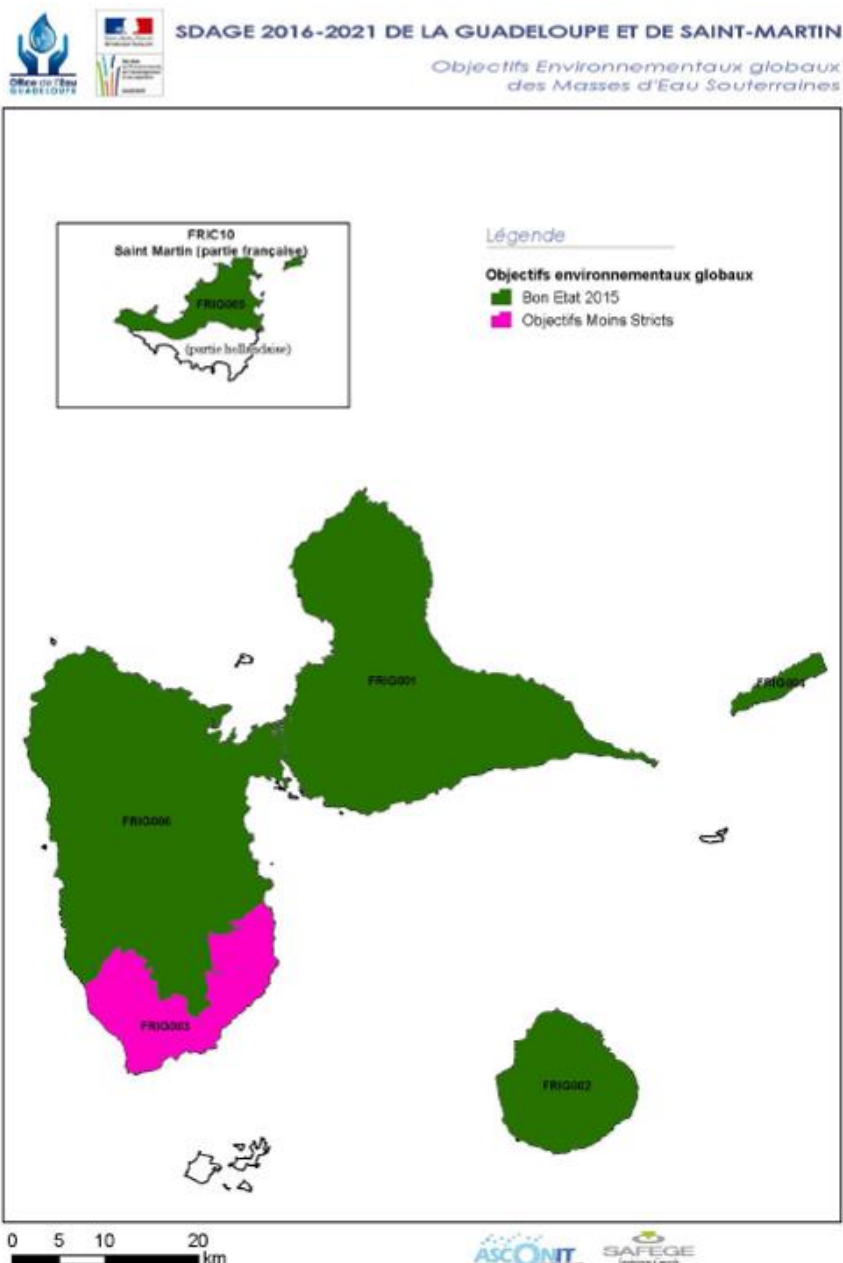


Illustration 18 : Carte des objectifs environnementaux globaux des masses d'eau souterraines – SDAGE Guadeloupe 2016-2021

Il n'existe pas de données hydrogéologiques au droit du site, les seules données hydrogéologiques relatives au secteur sont celles associées aux captages d'eaux notamment AEP (voir plus loin dans le rapport). Nous relevons également que la cartographie établie par le SDAGE en ce qui concerne les masses d'eaux souterraines indique un bon état global des eaux souterraines.

Comme nous l'avons vu précédemment, la société ECOMPAGNIE s'engage à respecter les prescriptions édictées par le SDAGE et la réglementation relative aux ICPE, ses rejets n'auront pas d'impact sur les eaux souterraines.

2.7 Eaux superficielles

Le site d'ECOMPAGNIE est situé, dans la zone d'activité d'Arnouville, qui est entourée d'un côté par l'océan et de l'autre par un bras de la Rivière du Coin. Par ailleurs, la rivière La Lézarde s'écoule à 2 km au Sud du site.

L'état des lieux, réalisé afin de satisfaire la Directive Cadre sur l'Eau, a conduit à une évaluation de l'état écologique et chimique des masses d'eau, et notamment les eaux de surface, en passant par une identification et une estimation des pressions s'exerçant sur le milieu.

Les objectifs environnementaux peuvent ainsi être de quatre natures et sont présentés ci-dessous :

BE 2015	Bon état 2015
RD 2021	Report de délai 2021, soit à l'issue de ce cycle de gestion (2016-2021)
RD 2027	Report de délai 2027, soit à l'issue du prochain cycle de gestion (2022-2027)
OMS	Objectif moins strict que le bon état

D'après la cartographie du SDAGE, la rivière de La Lézarde est divisée en deux sections, amont et aval. En ce qui concerne les objectifs environnementaux chimiques, les sections amont et aval de la rivière sont de bonnes qualités en 2015.

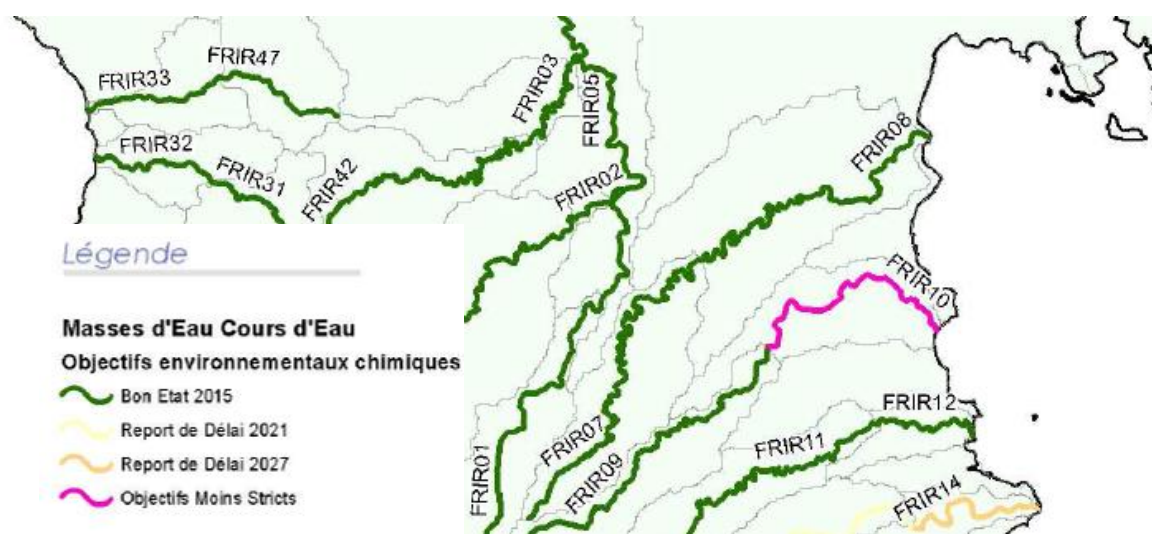


Illustration 19 : Objectifs environnementaux écologiques des masses d'eau du Nord-Est de la Basse-Terre

En ce qui concerne les objectifs environnementaux écologiques, les sections amont et aval de la rivière sont également de bonne qualité.

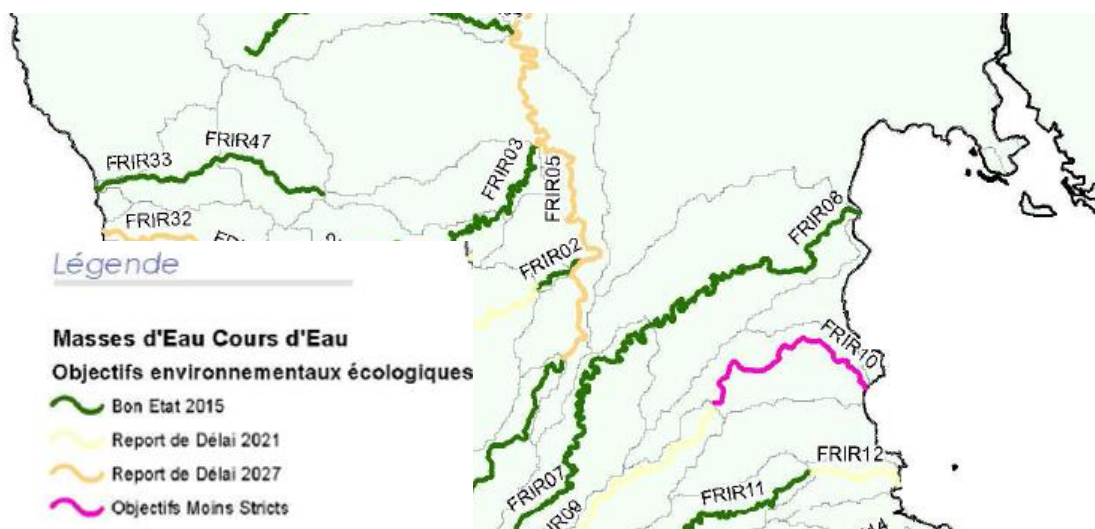


Illustration 20 : Objectifs environnementaux écologiques des masses d'eau du Nord-Est de la Basse-Terre

Masse d'eau	Nom	OE écologique proposés en 2015	OE chimique proposés en 2015	OE global 2015
FRIR07	Riv. la Lézarde amont	BE 2015	BE 2015	BE 2015
FRIR08	Riv. la Lézarde aval	BE 2015	BE 2015	BE 2015

Illustration 21 : Objectifs environnementaux globaux de la rivière La Lézarde.



Illustration 22 : Carte du réseau hydrographique du site

La société ECOMPAGNIE prendra en compte les recommandations du SDAGE de Guadeloupe lors de l'élaboration de son projet.

2.8 Captage AEP

Comme mentionné précédemment, on relève aucun ouvrage de captage d'eaux souterraines dans un rayon de 2 km autour de la zone d'implantation du site d'ECOMPAGNIE.

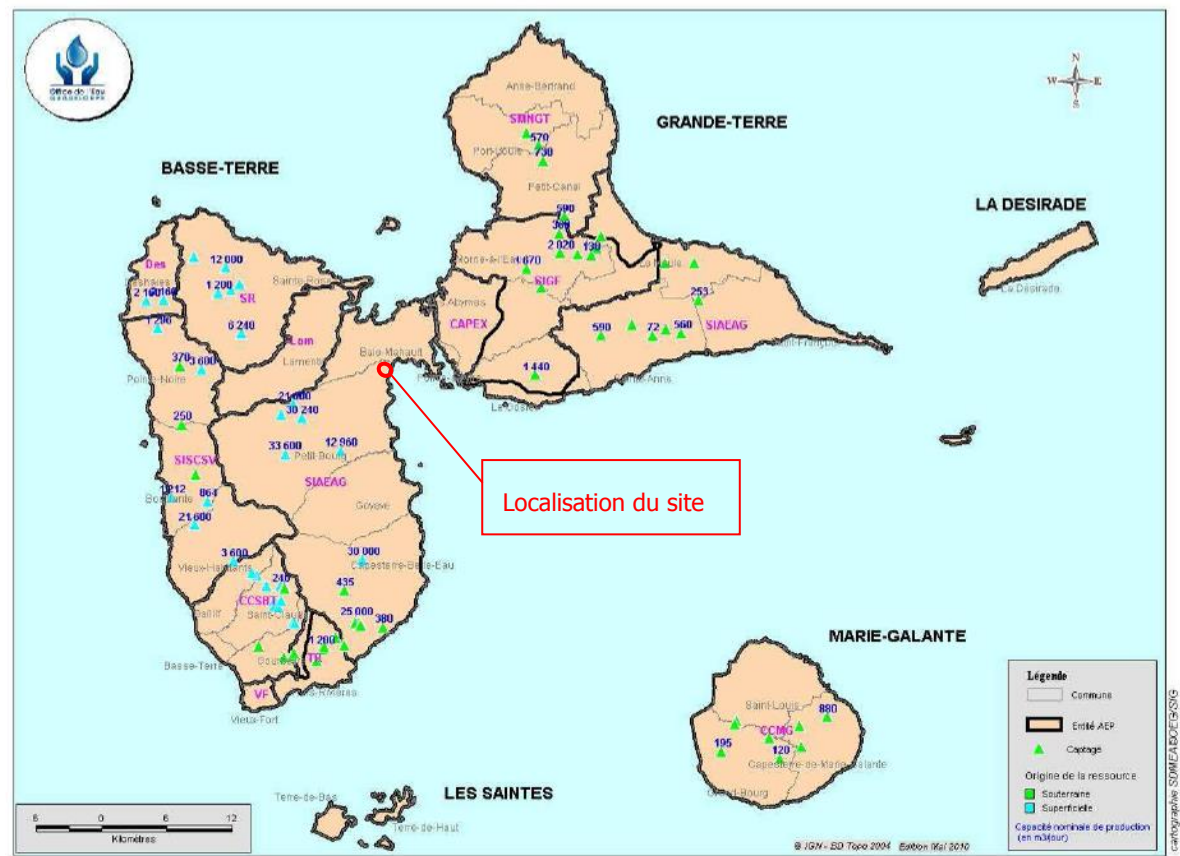


Illustration 23 : Captages AEP de la Guadeloupe

Aucun captage AEP et périmètre de protection n'est présent dans le rayon d'influence du projet.

2.9 Etat initial sonore du site

Une campagne de mesures acoustiques a été réalisée par la société CARAIBES SGS Multilab selon l'arrêté du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées. Elle s'est déroulée le 24 février 2016 conformément à l'arrêté précité et à la norme NFS 31-010.

Les éléments de la campagne acoustique sont repris ci-après.

2.9.1 Localisation des points de mesure

Les stations de mesure de bruit ont été positionnées comme suit :

- **station 1** : En limite de propriété du site ECOMPAGNIE
- **station 2** : En Zone à Emergence Réglementée (ZER) au niveau de la première habitation à l'Est d'ECOMPAGNIE.
- **station 3** : En Zone à Emergence Réglementée (ZER) au niveau d'une deuxième habitation au Nord-Est d'ECOMPAGNIE.



Illustration 24 : implantation des stations de mesures de bruit

2.9.2 Période de mesure

Les mesures ont été réalisées sur des durées significatives d'environ 60 minutes aux dates et périodes données dans le tableau ci-dessous.

Opérateur	Date	Tranche horaire	Observations	
SGS Multilab	Période jour			
	24/02/16	12h44	Station 1	Site en fonctionnement
		13h46	Station 2	
		14h31	Station 3	
		15h19	Station 2 et 3	Site à l'arrêt

Illustration 25 : Périodes de mesure

Lors des mesures d'émissions sonores sur le site, les sources de bruit recensaient les suivantes :

Installations bruyantes	Type de bruit
Fonctionnement Compresseurs et compacteur	Ponctuel
Route, nombreux passages de voitures et de camions dans la ZAC	Permanent

Illustration 26 : Origine et type de bruit émis lors des mesures

2.9.3 Paramètres mesurés

Les mesures effectuées portent sur les niveaux de pression acoustique continus équivalents pondérés A courts, soit sur une période de 10 secondes ($L_{Aeq, 10s}$ exprimé en dB(A)).

En intégrant ces mesures unitaires sur la durée totale de la mesure (entre 30 et 60 min), on obtient le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A global (L_{Aeq} , exprimé en dB(A)). Par analyse statistique de L_{Aeq} courts, les niveaux acoustiques fractiles L_{A10} , L_{A50} , L_{A90} ont été déterminés.

L10 : niveau dépassé pendant 10 % du temps = bruit crête
L50 : niveau dépassé pendant 50 % du temps = bruit moyen,
L90 : niveau dépassé pendant 90 % du temps = bruit ambiant.

2.9.4 Appareillage utilisé

Le sonomètre utilisé est un instrument de classe 1 qui répond aux Normes CEI 651 (1979) et CEI 804 (1985), ainsi qu'à la Norme CEI 1672 destinée à remplacer les précédentes.

Une calibration a été réalisée préalablement et postérieurement aux mesures, à l'aide d'un calibre acoustique.

2.9.5 Conditions de déroulement des mesures

Les conditions climatiques régnant entre les mesures diffèrent peu. L'évaluation des conditions météorologiques selon la norme NF S 31-010 permet de caractériser leurs effets sur les enregistrements.

Période jour – site en fonctionnement

Point 1	Point 2	Point 3
Pas de vent, temps dégagé, surface sèche.	Pas de vent, temps dégagé, surface sèche.	Pas de vent, temps dégagé, surface sèche.
classe U3 – T2 → (-)	classe U3 – T2 → (-)	classe U3 – T2 → (-)

Période jour – site à l'arrêt

Point 2 et 3
Pas de vent, temps dégagé, surface sèche.
classe U3 – T2 → (-)

Illustration 27 : Conditions climatiques lors des mesures

- (-) : Etat météorologique conduisant à une atténuation du niveau sonore,
- (Z) : Effets météorologique nuls ou négligeables,
- (+) : Etat météorologique conduisant à un renforcement du niveau sonore.

2.9.6 Synthèse des résultats

La synthèse des résultats est présentée ci-après. Le rapport complet est disponible en annexe.

Point de mesure	Bruit ambiant (site en fonctionnement)	Valeur limite	Conformité vis-à-vis de l'arrêté préfectoral
Point N°1	56,2 dB(A)	70 dB(A)	Conforme
Point N°2	54,5 dB(A)	70 dB(A)	Conforme
Point N°3	52,5 dB(A)	70 dB(A)	Conforme

Illustration 28 : Résultats des mesures de bruit ambiant avec le site en fonctionnement

Point de mesure	Bruit résiduel (site à l'arrêt)	Emergence	Valeur limite	Conformité vis-à-vis de l'arrêté préfectoral
Point N°2	53,5	1	5 dB(A)	Conforme
Point N°3	53,5	0	5 dB(A)	Conforme

Illustration 29 : Résultats des émergences de bruit au niveau des ZER

2.10 Etat initial olfactif de la zone

La zone d'implantation du site se trouve au sein d'une zone d'activité entourée de nombreuses entreprises (centrale béton, carrossier, centre VHU...). Les principales odeurs susceptibles d'être rencontrées dans la zone sont essentiellement des odeurs issues des installations industrielles voisines.

2.11 Etat initial des vibrations

On ne relève aucune source de vibration dans l'environnement du site, où est implantée le site d'ECOMPAGNIE.

2.12 Etat initial des émissions lumineuses

Le site est installé au sein d'une zone d'activité, entouré de nombreuses entreprises. Les seules émissions lumineuses ont pour source les luminaires disposés dans la ZAC d'Arnouville.

2.13 Risque volcanique

L'île de la Guadeloupe est caractérisée par le volcan actif de « la Soufrière » située à Saint Claude en Basse Terre.

L'Atlas des Risques du BRGM présente 3 cartes de zonage de l'aléa volcanique sur le massif de la Soufrière :

- une carte de zonage des effets des éruptions phréatiques (les éruptions les plus fréquentes dans l'histoire du massif) ;

Les éruptions phréatiques font intervenir les eaux d'infiltration dans le volcan, surchauffées par le magma, comme déclencheur du phénomène par détente violente. Dans ce type d'éruption, la lave en fusion n'arrive pas jusqu'à la surface. Seul les matériaux anciens du volcan sont éjectés : blocs, "cendres" accompagnées de vapeur d'eau et de gaz. En fonction de leur puissance et de leurs effets, on distingue des éruptions phréatiques mineures et majeures.

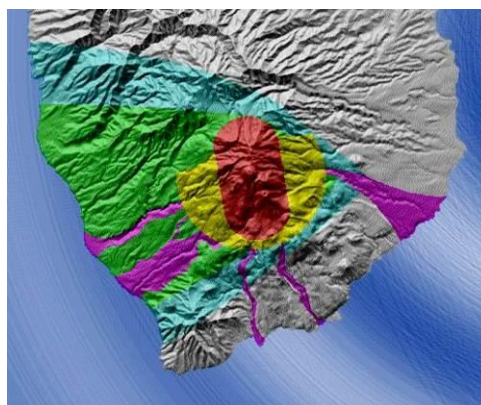


Illustration 30 : Eruptions phréatiques majeures

- une carte de zonage des effets des éruptions magmatiques modérées à fortes ;

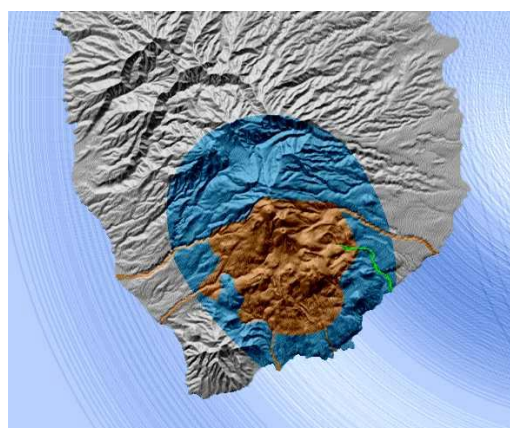


Illustration 31 : Eruptions magmatiques

Sont en fait considérés ici des types distincts d'éruption qui se caractérisent toutes par l'apparition en surface du magma :

- les coulées de lave ;
- la construction de dômes et leur destruction sous forme d'avalanches incandescentes ;

- les nuées ardentes et/ou coulées de ponces ;
- les projections aériennes (blocs, lapilli, cendres).

Les éruptions de type nuées ardentes peuvent être accompagnées d'un effet de souffle. La limite de la région affectée est estimée à 6 km du centre d'émission, les effets diminuant en fonction de l'éloignement.

- une carte de zonage des effets d'une éruption magmatique paroxysmale (de type Mont Saint-Helens 1980 - les moins fréquentes, mais s'étant déjà produites dans le passé récent du volcan).

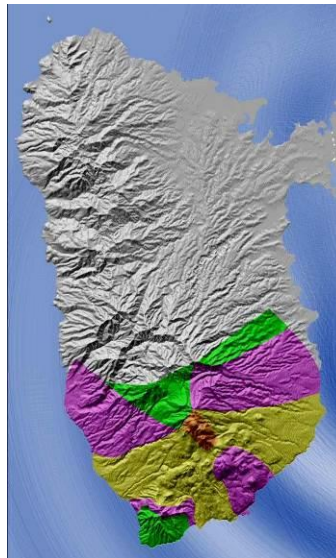


Illustration 32 : Eruption magmatique paroxysmale

Ce type d'éruption explosive a été observé et décrit pour la première fois en 1980 sur le Mont St-Helens, aux Etats-Unis. Elle a pour origine l'écroulement d'un secteur du volcan, déstabilisé par la mise en place d'une importante intrusion de magma en son sein.

Le glissement de la partie fragilisée provoque des avalanches de débris de grande extension et épaisseur. La décompression brutale du magma au contact de l'atmosphère provoque des explosions latérales dirigées recouvrant de cendres chaudes et de ponces des surfaces généralement supérieures à celles couvertes par les dépôts d'avalanches de débris.

Sur le flanc concerné du volcan, s'ouvre un vaste cirque en fer à cheval dans lequel peut croître un dôme de lave visqueuse.

Cette cartographie montre que la commune de Petit-Bourg, ne serait pas touchée par les effets d'une éruption volcanique.



3 ZONES NATURELLES, MILIEUX AGRICOLES, PATRIMOINE CULTUREL

DESCRIPTION DE LA FLORE

3.1 Faune et flore

Aucune espèce floristique ou faunistique particulière n'a été référencée. En effet, la parcelle est bétonnée et elle est au cœur d'une zone industrielle. Ainsi, seuls quelques oiseaux, rongeurs et petits reptiles communs sont observables dans cet environnement fortement anthropisée.

3.2 Zones naturelles remarquables

Il existe quelques zones protégées au sein du rayon d'affichage des installations de la société ECOMPAGNIE.

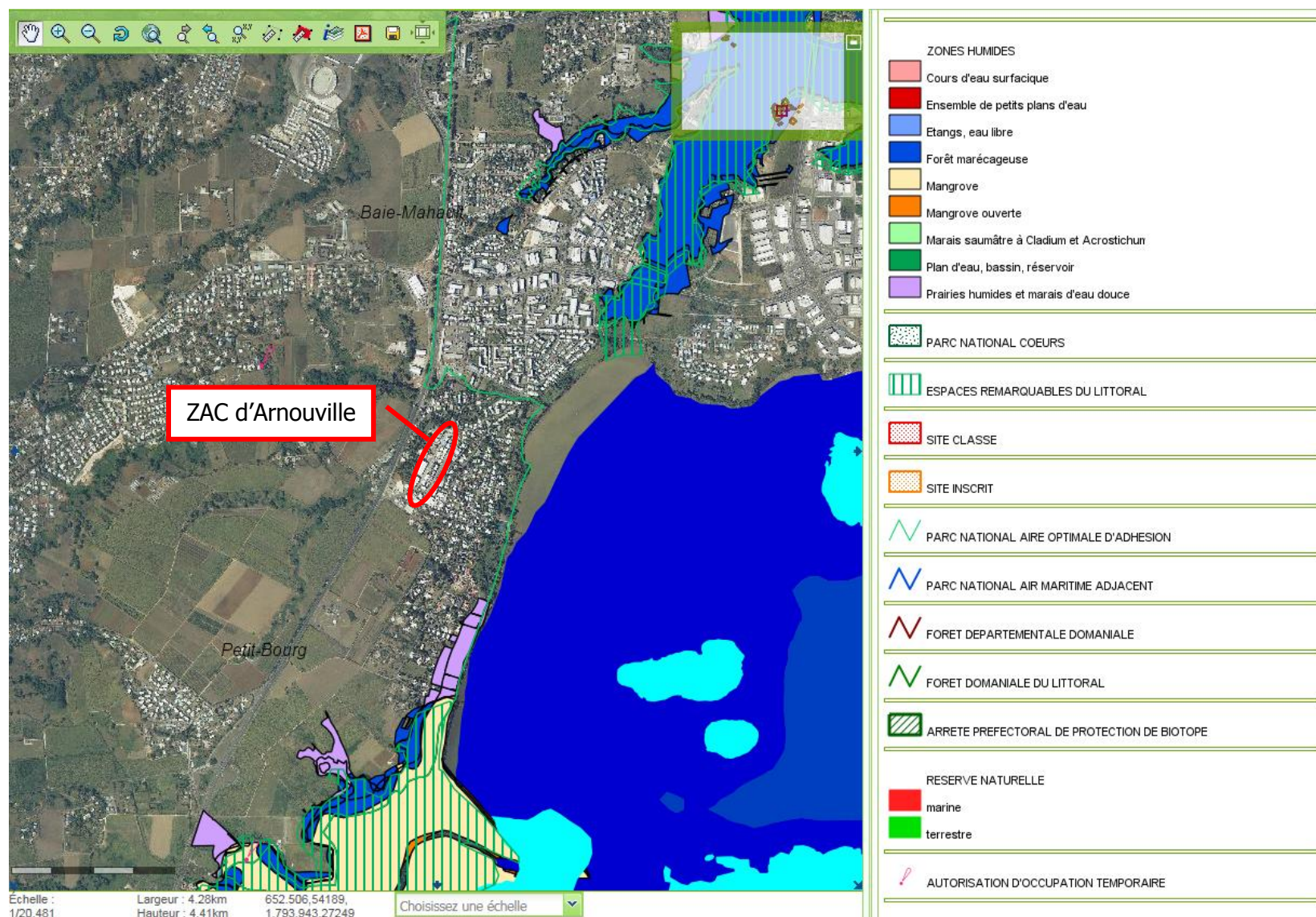


Illustration 33 : Représentation des espaces naturels protégés autour de la zone d'activité d'Arnouville

Le tableau récapitulatif suivant présente l'inventaire des différentes zones naturelles.

Type d'espace naturel	Site ECOMPAGNIE
Zone des 50 pas géométriques	La zone sur laquelle est implanté le site ne rentre pas dans le zonage des 50 pas géométriques
Forêt domaniale du Littoral	Le site n'est pas implanté sur une zone considérée comme Forêt domaniale.
Zone naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique	Aucune ZNIEFF n'est recensée à proximité du site..
Espaces Littoraux remarquables	Le site n'est pas classé en espace littoral remarquable.
Arrêté de protection du Biotope (APB)	Le site n'est pas concerné par un quelconque arrêté de Biodôme.
Natura 2 000	Aucun site Natura 2 000 n'est recensé sur le territoire Guadeloupéen.
Zone de transition de la réserve de Biosphère	Le site est classé en zone de transition de la réserve de Biosphère comme 77 % de la Guadeloupe.
Parc National de la Guadeloupe	Le site ne rentre pas dans le cœur du Parc National de la Guadeloupe.
Zones humides	Aucune zone humide n'est recensée au niveau du site. Cependant, deux importantes zones humides sont présentes au sein du rayon d'affichage du site (vers le centre-ville de Petit-Bourg et dans Jarry).
Aire optimale d'adhésion du parc	Le site rentre dans l'aire optimale d'adhésion du Parc National de la Guadeloupe.

Illustration 34 : Inventaire des différentes zones naturelles.

L'emprise du site n'est concernée par aucune réglementation en matière de protection des espaces naturels.

3.3 Milieux agricoles

La zone du site, zone d'activité, est entourée d'autres parcelles industrielles.

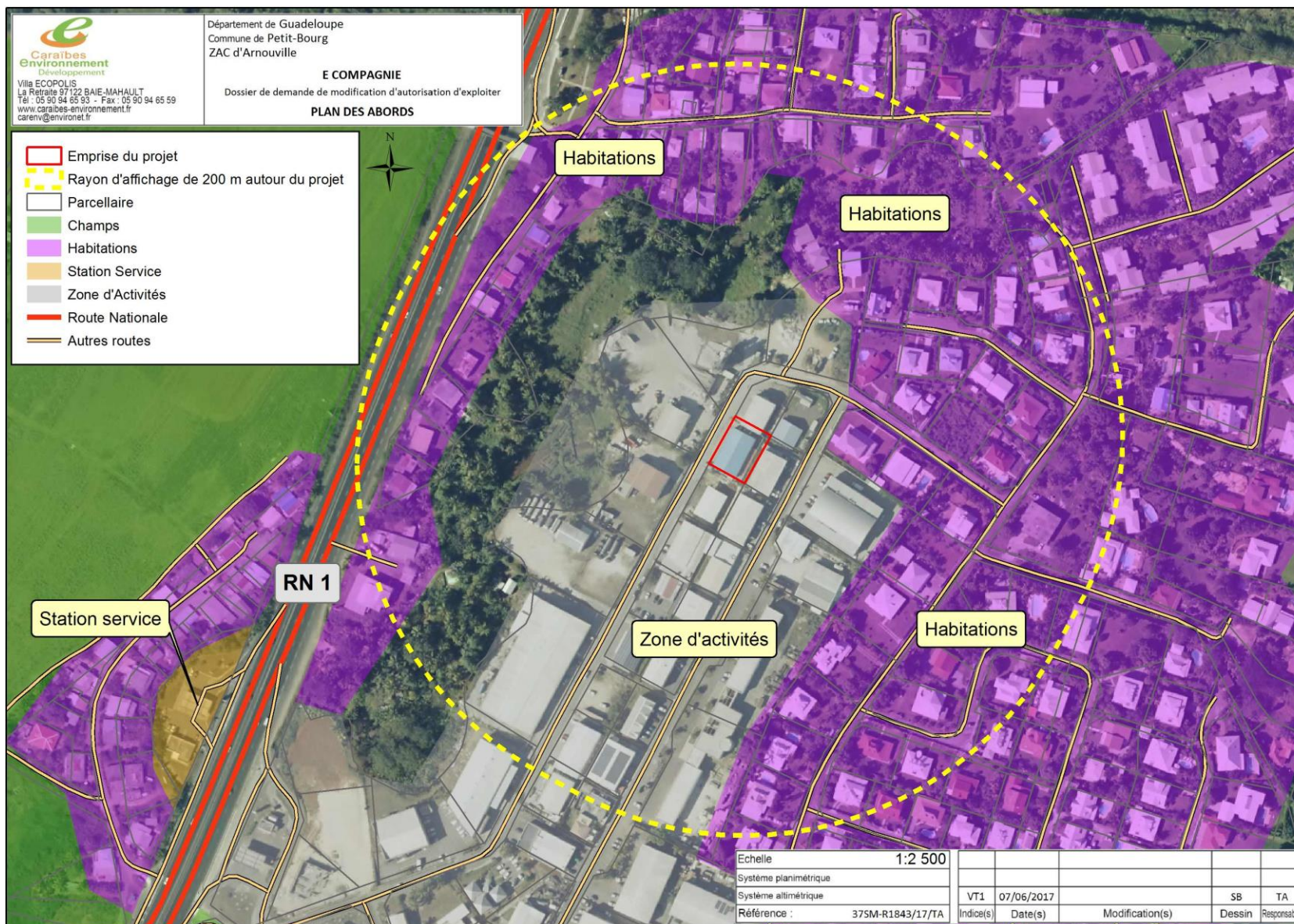


Illustration 35 : Abords du site de la société ECOMPAGNIE

3.4 Perception paysagère du site

Le site est situé sur la zone d'activité d'Arnouville à Petit-Bourg.

La principale voie de communication permettant l'accès au site est la Route nationale 1, qui longe la zone d'activité à l'ouest, puis la route d'accès à la zone d'activité.

Aucune habitation n'est située à proximité immédiate du site. L'habitation la plus proche se situe à environ 50 mètres du site, de l'autre côté de la zone.

Dans un rayon plus large, les principales zones habitées sont constituées par les communes suivantes :

Commune	Localisation	Nombre d'habitants
Baie-Mahault	Centre-Ville, à 3 km au Nord	31 074 *
Petit-Bourg	Centre-Ville, à 4 km au sud	23 994 *

*Illustration 36 : Communes voisines du site de l'installation d'ECOMPAGNIE
(*Source : Insee RP 2014 - Population municipale)*

Aux abords immédiats du site, on trouve principalement des entreprises comme une centrale béton et un centre VHU

Les seuls points de vue sur le site sont situés au niveau des autres entreprises présentes sur la zone d'activité.

4 ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET HUMAIN

4.1 Population

Les données ci-après sont issues des recensements INSEE.

Le tableau suivant donne l'évolution de la population totale sur la commune de Petit-Bourg entre 1961 et 2014.

1961	1967	1974	1982	1990	1999	2006	2011	2014
9 480	10 342	11 948	13 078	14 867	20 528	21 153	23 729	23 994

Illustration 37 : Evolution de la population de la commune de Petit-Bourg (source : INSEE)

La population sur la commune augmente depuis 1961.

4.2 Centres urbains et habitations à proximité du site

Le site est construit sur la commune de Petit-Bourg, sur la zone d'activité d'Arnouville, qui est limitrophe de la zone industrielle de Jarry. La zone est entourée d'habitations et longée par la RN1.

Aucune habitation n'est située à proximité immédiate du site.

4.3 Activités industrielles et établissements recevant du public

La société ECOMPAGNIE est implantée au milieu d'une zone d'activité. Il y a donc d'autres activités industrielles aux alentours du site.

4.4 Voies de communication

4.4.1 Réseau routier

Les principales voies de communication permettant l'accès au site sont la RN1, à environ 500 m au sud, puis la route d'accès Louis Pasteur qui permet d'accéder à la zone d'activité.

4.4.2 Réseau ferré

Sans objet.

4.4.3 Réseau fluvial

Le cours d'eau le plus proche est la rivière du Coin, qui serpente à environ 100 mètres au Nord-Ouest du site d'ECOMPAGNIE.

Cette rivière n'est pas répertoriée comme voie navigable au niveau de cette zone.

4.4.4 Réseau aérien

L'aéroport le plus proche est l'aéroport Pôle Caraïbes aux Abymes, au Nord-Est du site à plus de 6 km du site d'ECOMPAGNIE. La zone d'étude n'est pas située dans une zone de servitude aérienne.



4.5 Réseaux de télécommunication

Les installations d'ECOMPAGNIE sont raccordées au réseau téléphonique public.

4.6 Réseaux électriques

Aucun réseau électrique ne traverse la parcelle. Le réseau électrique le plus proche est matérialisé par les câbles aériens qui traversent la zone d'activité. ECOMPAGNIE est raccordée à ce réseau.

4.7 Réseaux de fluides

4.7.1 Adduction d'eau potable

L'eau potable provient du réseau public.

4.7.2 Conduites d'irrigation

Aucune conduite d'irrigation n'est actuellement présente au droit du site.

4.7.3 Réseaux d'eaux usées domestiques

Il existe des sanitaires, des douches et des vestiaires sur le site.

Un réseau d'assainissement dirige les eaux usées domestiques vers le réseau collectif d'assainissement de la zone.

4.7.4 Réseaux d'eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture sont collectées et rejetées vers le réseau d'eau pluviale de la zone. Les eaux pluviales ayant ruisselé dans les cours sont également collectées puis envoyées vers le réseau d'eau pluviale de la zone. En cas d'accident ou de pollution accidentel, des vannes d'isolement permettent de fermer les réseaux pour contenir les produits déversés.

4.7.5 Réseaux d'eaux usées industrielles

Les eaux usées industrielles sont constituées des eaux de lavages du banaliseuse et du reste des installations.

Un réseau d'assainissement spécifique dirige ces eaux usées industrielles vers le réseau collectif d'assainissement de la zone.

Une demande de convention de rejet est en cours.

4.7.6 Autres réseaux de fluides

Il n'y a pas d'autres réseaux de fluides à proximité du site d'ECOMPAGNIE.



5 SYNTHESE DU PROJET

Situation du projet	
Réglementation applicable à la zone	
POS	Compatible
Espaces naturels	Compatible
Servitudes	Compatible
SDAGE	Compatible
SAR	Compatible
Plan d'élimination des déchets	Compatible
Parc naturel régional	Compatible
Plan de Prévention des Risques Naturels	Compatible
Milieu biologique	
Faune	Compatible
Flore	Compatible
Paysage	Compatible
Milieu physique	
Eaux de surface	Compatible
Eaux souterraines	Compatible
Hydrogéologie	Compatible
Qualité de l'air	Compatible
Bruit	Compatible
Sismicité	Compatible
Inondation	Compatible
Milieu humain	
Activités voisines	Compatible
Centres urbains proches	Compatible
Réseaux	Compatible
Perspectives d'évolution urbanistiques	Compatible



6 **ANNEXES**

Annexe 1 : Extrait du règlement du POS de la commune de Petit-Bourg

Annexe 2 : Titre de propriété et bail locatif



Annexe 1 : Extrait du règlement du POS de la commune de Petit-Bourg



CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX a une vocation économique et correspond aux espaces retenus en vue de constituer des pôles d'activités autour d'équipements structurants de dimension régionale.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

§ 2. Autorisations

1. les constructions à usage d'activités

- industrielles
- artisanales
- commerciales



2. les constructions à usage de bureau ou de service
3. les constructions à usage de dépôt et d'entrepôt
4. les lotissements d'activités
5. les constructions à usage d'équipement collectif
6. les constructions et équipements à caractère social, administratif, d'enseignement technique, professionnel ou de recherche
7. les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ou le secteur
8. les installations et travaux divers
9. les installations classées

§ 3. Autorisations sous conditions

1. Les constructions et installations à usage d'activités sont admises sous réserve des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol, ainsi que des obligations prévues sur l'hygiène industrielle.
2. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités et installations admises dans la zone ou dans le secteur.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1. Rappels

Néant

§ 2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 1 ci-dessus.

* * *

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.



2. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

§ 2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les constructions et installations doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité.

2. L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement public ou privé en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un dispositif et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

3. L'évacuation et le recueillement des eaux pluviales sur le fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

4. Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 500 m².

**ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES D'INTERETES PUBLIQUES**



Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- . 25 mètres de l'axe de la voie de circulation de la RN1 la plus rapprochée
- . 16 mètres de l'axe de l'ancienne RN 1 et de la RD n° 1.
- . 12 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer
- . 6 mètres de la limite du domaine public lacustre, et 10 mètres des berges des rivières ou des ravines.

**ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

§ 1. Dispositions générales

1. La distance mesurée perpendiculairement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

2. Ne sont pas touchés par les prescriptions de l'alinéa 1 ci-dessus les obstacles tels que antennes, cheminées et superstructures de faible importance.

§ 2. Dispositions particulières : mitoyenneté

L'implantation en mitoyen est possible sur une limite sous réserve que les bâtiments implantés sur les parcelles intéressées soient de même importance, présentent les mêmes aspects et un ensemble architectural cohérent et que soit prévue la réalisation d'un mur mitoyen coupe-feu.

**ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.



ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur est la distance maximale mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture.
2. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.
3. Cette hauteur peut être supérieure pour les constructions hors normes et pour les installations de caractère technique.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. Dispositions générales

1. Les constructions ou installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments existants, ne doivent pas porter atteinte aux dispositions des cahiers des charges.
2. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

§ 2. Dispositions quant à la forme des constructions

1. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses, est interdit.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux bois) sont interdites.

Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de manière à conserver l'aspect du bois.



Les toits agressifs sur une grande surface des façades sont déconseillés.

Les menuiseries, loggias et autres parties de construction sont peintes ou traitées à partir d'une gamme limitée de couleurs.

2. Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur et sont constituées de haies, grilles ou d'un dispositif à claire-voie.

2.1. Elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

2.2. La mise en place de clôtures entièrement pleines peut être autorisée lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

2.3. En tout état de cause, les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

3. Les enseignes, panneaux publicitaires, signalisations sont autorisés sous le respect de la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité sur les abords des voies publiques.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement et d'évolution situées à l'intérieur de la parcelle sont calculées en fonction :

- . de l'activité exercée
- . du nombre d'employés
- . de la clientèle
- . de l'importance et la destination des équipements sociaux, administratifs, services privés et services publics.

3. La surface des stationnements ne doit pas être inférieure à 25 % de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions susceptibles d'être réalisées sur la parcelle.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Toutes les parties non construites et non affectées au stationnement et au stockage extérieur doivent être aménagées en pelouse ou en jardin d'agrément et plantées d'arbres et d'arbustes.

2. Les surfaces de stockage extérieur, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et les installations similaires sont isolées par des plantations denses.



3. Les aires de stationnement sont plantées à concurrence d'un arbre à haute tige pour 4 places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.60.

ARTICLE UX 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant



Annexe 2 : Titre de propriété et bail locatif

DU 25 NOVEMBRE 2009

VENTE

Par

Monsieur Claude HOUBLON

Au Profit de

LA SARL S2IG

ST / PF /

111264 01

2010 D N° 117

Volume : 2010 P N° 78

Publié et enregistré le 11/01/2010 à la conservation des Hypothèques de

POINTE A PITRE

Droits : 10.689,00 EUR

Salaires : 210,00 EUR

TOTAL : 10.899,00 EUR

Le Conservateur,

Anick DESSIRIEUX

Reçu : Dix mille huit cent quatre-vingt-dix-neuf Euros



11126401

ST/PF/

L'AN DEUX MILLE NEUF,
LE VINGT CINQ NOVEMBRE

A BAIE-MAHAULT (Guadeloupe), Immeuble Salamandre, ZA de Houëlbourg Sud,
au siège de l'Etude de Maître Sylvain TANTIN, Notaire à Baie-Mahault, ci-après nommé,
Maître Sylvain TANTIN, Notaire à BAIE-MAHAULT, soussigné,

Avec la participation de Maître Serge DUVAL, Notaire associé à FORT DE
FRANCE (Martinique), assistant l'Acquéreur

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR - :

Maître Marie-Agnès DUMOULIN, mandataire judiciaire Près la Cour d'Appel de
BASSE TERRE, domiciliée à GOSIER (97190) 66 Rue du Mome Ninine, La Marina,

MAAD NP

4

Agissant en qualité de liquidateur de :

Monsieur Claude Gaston HOUBLON, Artisan, divorcé en premières noces de Madame Emilienne APPAYE et en secondes noces de Madame Annick Marie Dominique EDOUARD, demeurant à LES ABYMES (97139), Immeuble Capitaine Lafitte niv.1 Grand-Camp, Né à BASSE-TERRE (97100) le 4 juin 1950, Non soumis à un pacte civil de solidarité. De nationalité française. Résident au sens de la réglementation fiscale. Inscrit au répertoire des Métiers sous le n° 322 891 417.

Maître Marie-Agnès DUMOULIN nommée à cette fonction aux termes d'un Jugement du Tribunal Mixte de Commerce de POINTE-A-PITRE (Guadeloupe) en date du 1^{er} Février 2002.

Spécialement autorisée à l'effet des présentes en vertu d'une ordonnance rendue le 15 Juin 2004 par Monsieur Jocelyn FADDOUL, Juge-Commissaire de cette liquidation, dont une grosse est demeurée ci-jointe et annexée après mention. Cette ordonnance n'est frappée d'aucune opposition ainsi qu'il résulte du certificat de non-opposition délivré par le Tribunal de Commerce de POINTE-A-PITRE en date du 27 Juin 2008 demeuré ci-joint et annexé après mention.

Précision étant faite que le Juge-Commissaire a été nommé à cette fonction dans le cadre de la liquidation aux termes d'un Jugement dudit Tribunal de Commerce en date du 1^{er} Février 2002, ledit jugement nommant également le mandataire-judiciaire comparant aux présentes.

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte sous le vocable « Le Vendeur »

- ACQUEREUR - :

La Société' dénommée **SOCIETE IMMOBILIERE INDUSTRIELLE GUADELOUPEENNE**, (S2IG) Société à responsabilité limitée, dont le siège est à PETIT BOURG (97170), 34 Lot Vince Arnouville, identifiée au SIREN sous le numéro 513335133 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE A PITRE.

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte sous le vocable « L'Acquéreur »

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **SOCIETE IMMOBILIERE INDUSTRIELLE GUADELOUPEENNE** acquiert la toute propriété.

PRESENCE ET REPRESENTATION

1- Maître Marie Agnès DUMOULIN est présente.

MAD NF

4

2 - La société dénommée **SOCIETE IMMOBILIERE INDUSTRIELLE GUADELOUPEENNE** est représentée par Madame Patricia FAIVRE, notaire assistant, domiciliée à BAIE MAHAULT (97122) Immeuble Salamandre, ZA de Houëlbourg, spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu de la délégation de pouvoir qui lui a été donnée par Monsieur Yan MONPLAISIR, demeurant à FORT DE FRANCE (97200) 05 Boulevard de Verdun, aux termes d'une procuration reçue en la forme authentique par Me Serge DUVAL, notaire associé à FORT DE FRANCE (97200) en date du 24 Novembre 2009 dont le brevet original est annexé aux présentes après mention ; dans laquelle procuration Monsieur Yan MONPLAISIR agissait en sa qualité de gérant de la société spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes de l'article 35 des statuts sous seing privés régularisés les 11 septembre 2008 et 20 Janvier 2009, régulièrement enregistrés le 28 Avril 2009 Bordereau 2009/458 Case n°2.

CAPACITE DES PARTIES

Le propriétaire et le mandataire-judiciaire-vendeur

Monsieur Claude HOUBLON, sus-nommé ayant été mis en liquidation judiciaire aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de POINTE-A-PITRE le 1^{er} Février 2002, comme il est dit ci-dessus, et conformément aux dispositions de l'article L 641-9 du Code de commerce intéressant les procédures collectives, il se trouve dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens. En conséquence, Maître Marie-Agnès DUMOULIN mandataire-judiciaire nommé à ladite liquidation, est spécialement autorisé à vendre aux présentes en vertu de l'ordonnance sus-visée.

L'acquéreur

L'acquéreur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux présentes, et il déclare notamment :

- Que son identité indiquée en tête des présentes est exacte.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.
- Qu'il n'est concerné par aucune mesure pouvant atteindre sa faculté de contracter aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le mandataire judiciaire, le mot "**PROPRIETAIRE**" désigne la personne en liquidation judiciaire.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les mots "bien" ou "biens" ou "immeuble" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

MAD

fr

4

- Les mots "biens mobiliers" ou "mobiliers", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le mandataire-judiciaire, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier ci-après désigné :

Commune de PETIT BOURG (GUADELOUPE) 97170
VINCE,

1 - Un Hangar métallique édifié sur une parcelle de terrain représentant le lot n° 36 du lotissement d'une superficie d'après titre de 720 mètres carrés identifié à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Prefixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AC	936	24 Rue Louis Pasteur	00 ha 07 a 20 ca

2 - Et les 1/62^{èmes} des voies internes représentant le lot n°64 du lotissement identifié à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Prefixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AC	939	Vince	01 ha 43 a 59 ca

3 - Et les 1/62^{èmes} de l'espace vert avec station d'épuration constituant le lot n° 63 du lotissement, lequel lot grevé à sa limite nord-ouest et Nord d'un servitude permanente de passage sur une largeur de 3 mètres à cause de ladite station, lequel lot identifié à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Prefixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AC	884	Vince	00 ha 31 a 20 ca

4 - Et les 1/62^{ème} d'une petite surface due à une correction du planimétrage électronique constituant le lot n° 65 du lotissement identifié à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Prefixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AC	940	Vince	00 ha 02 a 33 ca

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

MAD

Nr

4

Le présent acte porte sur la totalité en toute propriété du **BIEN** sus-désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Jugement d'Adjudication rendu par le Tribunal de Grande Instance de POINTE A PITRE le 17 septembre 1998 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de POINTE-A-PITRE (GUADELOUPE), le 26 juillet 2000 volume 2000P, numéro 2633.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

Charges et conditions sans incidence fiscale

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Charges et conditions pouvant avoir une incidence fiscale

Les charges et conditions pouvant donner lieu à taxation sont relatées ci-dessous afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits :

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition des taxes foncières pour l'année en cours sera réparti entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour par la perception des loyers, ledit **BIEN** étant loué ainsi qu'il sera dit ci-après à des charges et conditions que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement connaître pour lesquelles il se reconnaît purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à cet égard.

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers et remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie, dispensant expressément le Notaire soussigné d'avoir à en tenir compte.

PRIX

WAD

MF

4

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR),

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant à l'instant même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Ainsi que le mandataire-judiciaire le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'ACQUEREUR déclare que le prix ci-dessus a été payé au moyen d'un prêt consenti par la BRED Banque Populaire dont le siège est à PARIS (12°) 18 Quai de la Rapée, d'un montant de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR), remboursable en 144 échéances mensuelles, au taux de 5,60 % l'an.

Suivant acte reçu en l'Office Notarial sus-dénommé en tête des présentes, ce jour.

PRIVILEGE - DUREE DE L'INSCRIPTION

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le PRETEUR se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374 2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit dudit PRETEUR dans le délai de deux mois à compter de la date de la présente vente.

. En outre, en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt sus-énoncé, et notamment à la garantie de la somme de deux cent dix mille euros (210.000,00 eur) due au PRETEUR en vertu dudit acte, formant la fraction du prêt non affecté au paiement du prix, l'emprunteur acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit dudit PRETEUR, ce qui est accepté par son représentant es-qualités, l'immeuble ci-dessus désigné.

Les inscriptions seront requises pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie, c'est à dire jusqu'au

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques de POINTE-A-PITRE.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le PROPRIETAIRE, à raison de son activité, est soumis aux bénéfices industriels et commerciaux ;

MAJ

re

1

Le **BIEN** objet des présentes figurant à son actif professionnel, il est soumis aux dispositions relatives aux plus-values professionnelles de l'article 39 duodecies du Code général des impôts, sauf à tenir compte le cas échéant de l'application des dispositions de l'article 151 septies dudit Code.

L'immeuble objet des présentes est entré dans le patrimoine du **PROPRIETAIRE** pour l'avoir acquis aux termes d'un jugement d'adjudication rendu par le Tribunal de Grande Instance de POINTE A PITRE, le 17 Septembre 1998 moyennant le prix principal de soixante seize mille trois cent soixante dix sept euros (76.377,00 eur).

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de GRANDE TERRE SUD MORNE CARUEL 97139 ABYMES et s'engager à signaler à ce service tout changement d'adresse.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le **BIEN** vendu étant achevé depuis plus de cinq ans.

Les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR),

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
210.000,00	x	3,60 %	=	7.560,00
210.000,00	x	1,20 %	=	2.520,00
210.000,00	x	0,20 %	=	420,00
7.560,00	x	2,50 %	=	189,00
TOTAL				10.689,00

MAJ

MC

4

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

Le plan général de cette partie est le suivant :

- Conditions générales
- Réglementations particulières
- Conditions si prêt hypothécaire
- Situation hypothécaire - Remise du prix
- Déclarations du vendeur
- Origine de propriété
- Précisions diverses

CONDITIONS GENERALES

EXPOSE

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'ACQUEREUR étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

GARANTIE D'EVICITION

L'ACQUEREUR bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente. »

ETAT

L'ACQUEREUR est subrogé dans tous les droits du VENDEUR.

Il prendra l'objet des présentes, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le VENDEUR, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés.

Le VENDEUR sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier.

WAD

fr

4

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Contrôle en vigueur au 1 ^{er} Janvier 2013	
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, chacun des diagnostics techniques doit être établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité. A cet effet, chaque diagnostiqueur intervenant doit avoir remis au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie sera demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

Il est convenu entre les parties que l'**ACQUEREUR** est subrogé dans les droits du **VENDEUR** à l'encontre du diagnostiqueur.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

MAD

re

4

Le **VENDEUR** ne confère pas de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

SERVITUDES

Règle

L'**ACQUEREUR** subira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, qu'elles soient ou non établies par la loi.

Terminologie

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage,

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

MAINLEVÉE DES INSCRIPTIONS

Le **VENDEUR** s'oblige à faire procéder à ses frais à la mainlevée de toute inscription pouvant être révélée lors de la publication des présentes.

CONTRAT DE FOURNITURES DE FLUIDES, DE MAINTENANCE, D'ENTRETIEN ET D'EXPLOITATION

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

CONTRAT D'AFFICHAGE

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation de tout contrat d'affichage pouvant exister.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance pouvant exister souscrites directement par le **VENDEUR**.

DECLARATIONS DU MANDATAIRE - JUDICIAIRE

Le mandataire-judiciaire déclare :

MAD

Sur l'état :

R

4

- Qu'il n'y a eu, à sa connaissance aucune modification dans l'apparence tant par une annexion ou une utilisation privative de parties communes ou indivises, que par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a été créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

Sur la situation locative :

- Que l'immeuble objet des présentes est loué ainsi qu'il est dit aux présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

LOTISSEMENT - CAHIER DES CHARGES ABSENCE D'ASSOCIATION SYNDICALE

Le BIEN vendu constitue l'un des lots du lotissement dénommé "SCAF".

Ce lotissement a été autorisé par arrêté municipal en date du 24 Avril 1990.

L'ensemble des pièces constitutives dudit lotissement ont été déposés au rang des minutes de Maître CAMENEN, notaire à POINTE A PITRE, en date du 06 Juillet 1990, suivi d'un acte modificatif en date du 21 Septembre 1990, le tout publié au bureau des hypothèques de POINTE A PITRE respectivement les 06 Août et 05 Novembre 1990 volume 1990P 2683 et 15 Octobre 1990 volume 1990P n°3323.

Le Mandataire Liquidateur déclare qu'à sa connaissance ledit lotissement n'est pas géré par une association syndicale, qu'il n'a reçu aucun appel de fonds concernant les charges liées au fonctionnement dudit lotissement et réceptionné aucune convocation à assemblée générale.

REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Il est ici précisé que, lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme sauf si une majorité de co-lotis, statuant à la majorité calculée selon les dispositions de l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles.

Ces dispositions ne concernent pas le cahier des charges, s'il existe, ce dernier étant de nature imprescriptible.

WAS

W

14

Il est précisé en tant que de besoin qu'il n'a pas été remis de cahier des charges du lotissement.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

Le BIEN étant en partie situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 26 Février 2009.

Et par mention en date du 23 Mars 2009 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par le **VENDEUR**, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire sus-visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé au présent acte.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

Quatre certificats d'urbanisme d'information dont les originaux sont demeurés ci-annexés ont été délivrés le 15 Avril 2009, sous les numéros 971118 09 PB 050/049/51/052/053.

Le contenu de ces certificats dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain,
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain,
- Les équipements publics existant et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le code de l'urbanisme.

Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

ASSAINISSEMENT

MM

pe

1
4

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble vendu est desservi par l'assainissement communal mais n'est pas raccordé à ce dernier, l'**ACQUEREUR** déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Il est ici rappelé à l'**ACQUEREUR** que l'immeuble existant lors de la construction du réseau d'assainissement collectif destiné à recevoir les eaux usées domestiques doit y être raccordé dans un délai de deux ans de l'achèvement de celle-ci. S'il ne respecte pas cette obligation, le propriétaire peut être mis en demeure par l'administration de régulariser, et entretemps être astreint au paiement d'une redevance éventuellement majorée.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Il est ici observé que le bien objet des présentes n'est pas à usage d'habitation en conséquence aucun état n'est exigé.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par Monsieur Jean-Pierre LEONCEDIS, Expert à BAIE MAHAULT (97122) Immeuble Salamandre, Zac de Houelbourg Sud, le 11 Juin 2009, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit depuis le 1^{er} Janvier 1949 et étant destiné, en tout ou partie, par l'acquéreur à un usage d'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

ETAT PARASITAIRE

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites.

En conséquence, une attestation sur l'état de recherche de la présence de termites dans le **BIEN** objet des présentes a été délivrée par Monsieur Jean-Pierre LEONCEDIS, sus-nommé, en date du 11 Juin 2009 et est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

MAJ

re

4

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris parfaite connaissance et en faire ainsi son affaire personnelle.

Etant observé que cette attestation a été établie depuis moins de six mois, par suite l'exonération ci-dessus stipulée de garantie pour vice caché relativement aux parasites du bois trouvera à s'appliquer, sauf si le PROPRIETAIRE est considéré comme un professionnel de l'immobilier. Toutefois, dans ce dernier cas, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti de l'aléa d'un tel recours contre le PROPRIETAIRE, débiteur failli, eu égard à sa situation économique.

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 :

« 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. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le 30 Mai 2002.

L'ACQUEREUR déclare s'être personnellement informé auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation du bien objet de la vente à l'intérieur de ce plan de protection.

Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de ce plan par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, il requiert le Notaire de recevoir l'acte de vente, faisant son affaire personnelle des risques liés à la situation et le décharge de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

ETAT DES RISQUES

MAJ

re

4

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes, ainsi qu'il résulte de l'état des risques ci-annexé.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité, ainsi déclaré.

ZONE DE SISMICITE

Une zone de sismicité a été définie par décret en Conseil d'Etat .

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;

- ne pas savoir si l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- ne pas savoir si le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

MAJ

R

4

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

SURETES – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le _____ et certifié à la date du _____ du chef de _____ ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 03 Mars 2009 et certifié à la date du 27 Février 2009 révèle l'inscription suivante :

Inscription d'hypothèque conventionnelle prise le 19 Avril 2001 volume 2001V n°817 en vertu d'un acte reçu par Me CAMENEN, notaire à POINTE A PITRE, le 09 Avril 2001, au profit de la Banque Française commerciale Antilles-Guyane pour une montant en principal de 520.000 francs avec date d'effet jusqu'au 09 Avril 2010.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SORT DES INSCRIPTIONS - REMISE DU PRIX

Aux termes d'un courrier en date du 27 Mai 2009 qui demeurera annexé aux présentes après mention, la Banque Française Commerciale Antilles-Guyane informée par le Notaire soussigné du projet de vente amiable, a déclaré accepter le prix de vente et ses modalités de paiement, et dispenser l'acquéreur de procéder aux formalités de purge, considérant que le prix est définitif, et ont renoncé à faire surenchère.

En conséquence, le prix ci-dessus visé sera remis par le notaire soussigné entre les mains du liquidateur, mandataire judiciaire, qui devra radier les inscriptions sus-visées conformément aux dispositions de l'article 145 du décret du 27 Décembre 1985.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit **BIEN** objet des présentes dépend de la liquidation judiciaire de Monsieur Claude HOUBLON, au moyen de l'acquisition faite par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de POINTE A PITRE, à l'encontre de la société dénommée SCI 3 N, société civile immobilière dont le siège est à ABYMES (97139) Dothémare, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de POINTE A PITRE n° 88D 81 en date du 17 septembre 1998.

Le cahier des charges préalable à cette adjudication a été dressé le 3 octobre 1995, et les publicités préalables régulièrement effectuées.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinq cent un mille francs (501.000,00 francs) payé comptant, ainsi que les frais, conformément aux prescriptions du cahier des charges.

MAJ

RE

4

Cette adjudication est devenue définitive, aucune surenchère n'ayant été effectuée dans le délai légal.

Une expédition du cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication a été publiée au bureau des hypothèques de POINTE-A-PITRE (GUADELOUPE), le 26 juillet 2000, volume 2000P, numéro 2633.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse de son siège social indiqué en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse de Maître Marie-Agnès DUMOULIN, Mandataire Liquidateur constituant son domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté 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 tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

WAD

NR

1

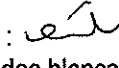
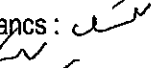
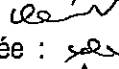
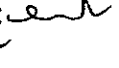
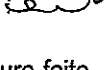
Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maître Sylvain TANTIN, Notaire à BAIE-MAHAULT (Guadeloupe), Immeuble Salamandre, ZA de Houëlbourg Sud Téléphone : 05.90.26.70.00 Télécopie : 05.90.26.79.72 Courriel : etude.tantin@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

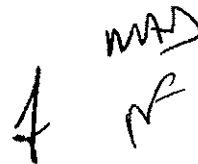
Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée pour les personnes physiques à la vue d'un extrait d'acte de naissance et en ce qui concerne les personnes morales sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés et du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

DONT ACTE sur dix-huit pages.

Comprenant

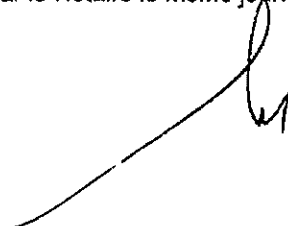
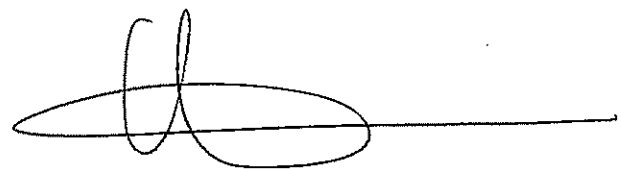
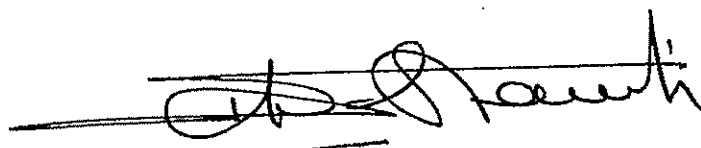
- renvoi approuvé : 
- barre tirée dans des blancs : 
- blanc bâtonné : 
- ligne entière rayée : 
- chiffre rayé nul : 
- mot nul : 

Paraphes



Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par le notaire soussigné

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

- **La Société Immobilière Industrielle Guadeloupéenne (S2IG),**
Société à Responsabilité Limitée au capital de 2000 euros, dont le siège social est situé 34, lot.
Vince – Arnouville - 97170 PETIT BOURG, immatriculée au Registre du commerce et des
Sociétés de Pointe-à-Pitre sous le numéro 513 335 133,

Représentée par Monsieur Yan MONPLAISIR, agissant en qualité de Gérant,

Ci-après dénommée le « Bailleur »

D'UNE PART,

ET

- **La société E.COMPAGNIE**
Société A Responsabilité Limitée au capital de 693.693 euros, dont le siège social est situé Z.I
de la Lézarde – 97232 Le LAMENTIN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés
de Fort-de-France sous le numéro 421.918.723,

Représentée par Monsieur Eric COPPET agissant en qualité de mandataire

Ci-après dénommée le « Preneur »

D'AUTRE PART,

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, positioned at the bottom center of the page.

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le Bailleur est régulièrement Propriétaire sur la commune de Pointe à Pitre (Guadeloupe) d'un ensemble immobilier d'une superficie de 355 m², à usage industriel et commercial, figurant au plan cadastral de ladite commune, Z.A. Arnouville sous les références sections AC numéro 936 Lieudit VINCE.

Les parties ont conclu le 1^{er} décembre 2009 un bail commercial portant sur l'ensemble des locaux sus définis.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions du Code de commerce, à la société E.COMPAGNIE, Preneur qui accepte l'ensemble immobilier édifié sur la commune de PETIT BOURG (GUADELOUPE -97170) Vince – ZA Arnouville ci-après désigné :

Désignation

- 1- un hangar métallique édifié sur une parcelle de terrain représentant le lot n° 36 du lotissement « SCAF », d'une superficie de 720 M² identifié à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AC	936	24, rue Louis Pasteur	00 ha 07 a 20 ca

- 2- et les 1/62^{èmes} des voies internes représentant le lot n° 64 du lotissement « SCAF », identifié à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AC	939	Vince	01 ha 43 a 59 ca

- 3- et les 1/62^{èmes} de l'espace vert avec station d'épuration constituant le lot n° 63 du lotissement « SCAF », lequel lot grevé à sa limite nord-ouest et Nord d'une servitude permanente de passage sur une largeur de 3 mètres à cause de ladite station, lequel lot identifié à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AC	934	Vince	00 ha 31 a 20 ca

- 4- et les 1/62^{èmes} d'une petite surface due à une correction du planimétrage électronique constituant le lot t n° 65 du lotissement « SCAF », identifié à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AC	940	Vince	00 ha 02 a 33 ca

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des lieux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que les Locaux sont adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières consécutives prenant effet à compter du 1^{ER} décembre 2009 pour se terminer le 30 novembre 2018.

Le Bailleur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Destination des lieux loués

Les lieux loués pourront servir à toute activité industrielle et commerciale.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués.

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement de copropriété de s'appliquant à l'immeuble objet des présentes.

Charges et conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

Etat des lieux

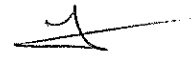
Le Preneur prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, tels qu'ils ressortiront d'un état des lieux qui sera dressé contradictoirement entre les parties, aux frais du Preneur, si l'une des parties en fait la demande ; à défaut le Preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

Entretien - Réparations

La charge de l'entretien, des réparations et travaux, y compris ceux relatifs à la conservation des lieux, dans leur intégralité incombe au Preneur. En conséquence le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien visés à l'article 1754 du Code civil.

Les autres réparations et travaux, y compris les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, seront effectués par le Preneur, dès que nécessaire ou à défaut, dans le mois d'une injonction qui lui sera faite par le Bailleur, le tout de telle sorte que le Bailleur n'ait à faire effectuer et à supporter la charge d'aucun travaux d'aucune sorte concernant les lieux loués.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, la durée des travaux, quelle que soit leur nature, excédât-elle quarante jours.



Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, sous réserve de ce qui est dit à l'article dispositions spéciales ci-après.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.



Il ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un Acquéreur de son fonds de commerce et en restant garant et répondant solidaire du Cessionnaire.

Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les Locataires sont ou pourront être assujettis.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le coût de la location des conteneurs, la taxe de balayage, les impôts et taxes foncières, y compris celles auxquelles sont assujettis les propriétaires à raison de leur immeuble - selon la quote-part attachée aux locaux loués.

De même, il supportera toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au Bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les Locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Tout paiement se rapportant aux dites charges, effectué par le bailleur en lieu et place du preneur donnera lieu à un remboursement au moyen d'une facture annuelle de régularisation émise par le Bailleur à la date anniversaire du bail, sur présentation des justificatifs.

Assurances

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.).

Le Preneur devra déclarer dans un délai DIX (10) jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les biens de ce dernier, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture sur simple demande du bailleur à tout moment.

Dans le cas où les marchandises entreposées entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et toutes personnes que ce dernier lui désignera pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du Preneur.



Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Loyers

De convention expresse, le présent bail est consenti et accepté moyennant :

- un loyer principal annuel de VINGT CINQ MILLE DEUX CENT EUROS (25.200 €) H.T, payables en douze termes égaux successifs de DEUX MILLE CENTS EUROS (2.100 €) HT à compter du 1^{er} décembre 2009.

Le loyer est payable par terme d'avance le premier jour de chaque mois.

Indexation du loyer

Les parties exposent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base l'indice national du coût de la construction pour le 2^{ème} trimestre 2009 : 1498, tel qu'il a été établi le 14/10/2009 par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), lequel indice est de 1593 sur la base de 100 au quatrième trimestre de l'année 1953.

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 1^{er} décembre 2012.

Taxes

Ce loyer s'entend Hors Taxe. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Dépôt de garantie

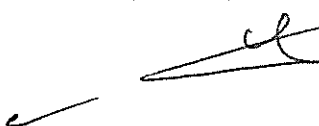
Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci versera au Bailleur une somme de DEUX MILLE CENTS (2.100) EUROS correspondant à 1 terme de loyer.

Cette somme est ainsi remise au Bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code civil. Elle restera aux mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement de toute somme que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer. En conséquence, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.



Résiliation

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité.

Le Preneur s'engage à ce sujet, pour les cas où, d'une part, à l'occasion de la cession de son fonds de commerce, il inscrirait son privilège de Vendeur sur le fonds, d'autre part, il nantirait conventionnellement son fonds, à insérer dans la convention la clause suivante :

Le Créancier convient expressément que le Bailleur des locaux satisfait aux exigences de l'article L. 143-2 du Code de commerce, par la notification faite par acte extrajudiciaire à son domicile de la copie du commandement adressé au Preneur reproduisant les termes : «A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux ou à son gré de la copie de l'assignation tendant à faire constater le jeu de plein droit de la clause résolutoire, sans qu'il soit besoin d'autre formalité».

L'expulsion du Preneur est, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé immédiatement exécutoire par provision. Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre de SOIXANTE DIX (70) euros par jour de retard, sans préjudice des dommages-intérêts.

Frais

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

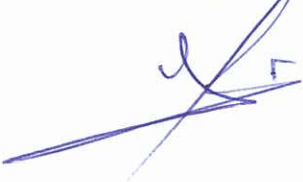
Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif susindiqué.

Fait en DEUX (2) exemplaires originaux,

A Le LAMENTIN, le 1^{er} décembre 2009

Pour S2IG
Yan MONPLAISIR

A blue ink signature, appearing to be 'Yan Monplaisir', written over a horizontal line.

Pour E.COMPAGNIE
Eric COPPET

A blue ink signature, appearing to be 'Eric Coppet', written over a horizontal line.

Annexes :

- Matrice cadastrale
- Constat amiante
- Etat parasitaire

Département :
GUADELOUPE

Commune :

Section : AC

Échelle d'origine : 1/5000

Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 26/02/2009
(fuseau horaire de Paris)

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

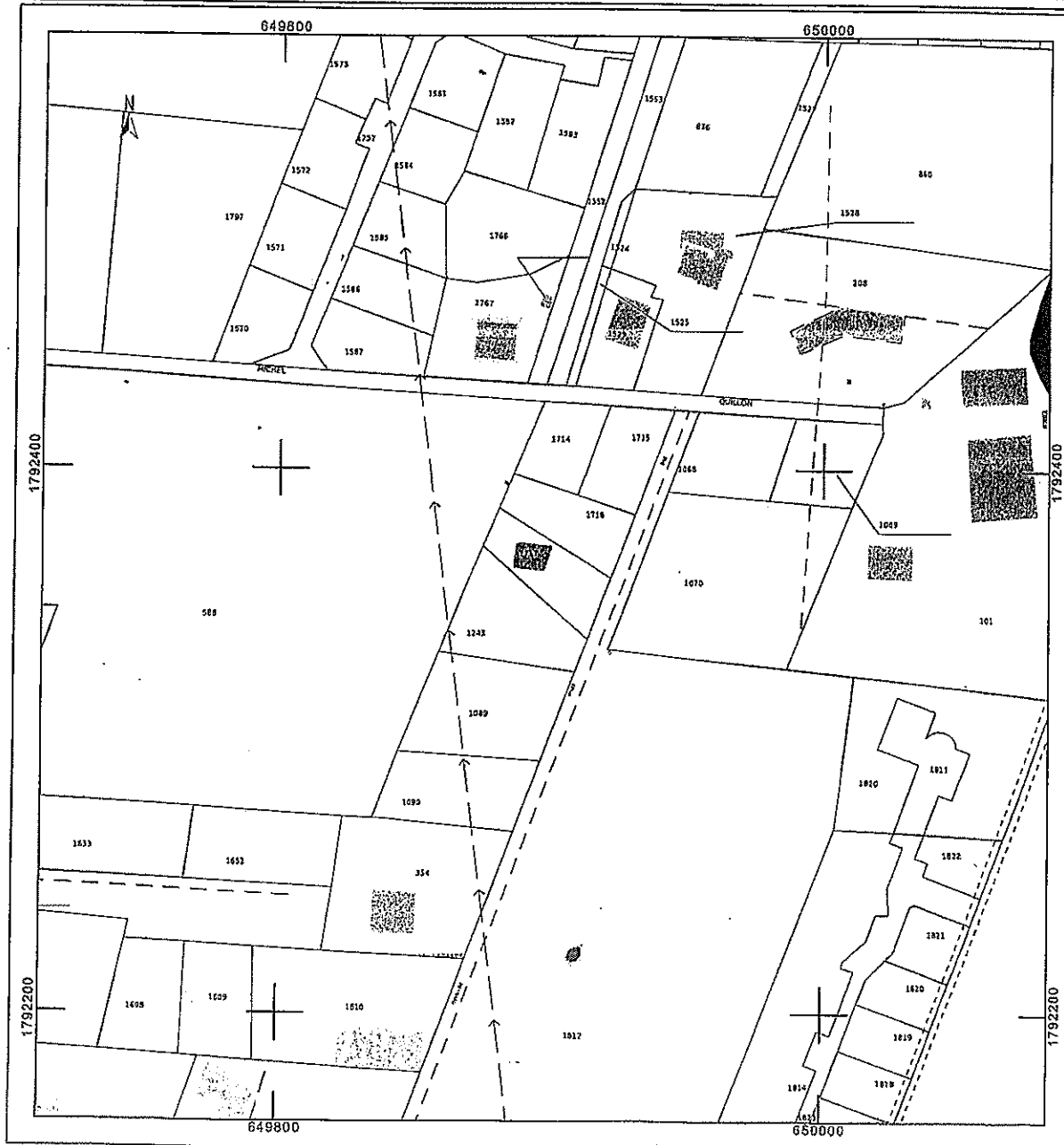
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CONSTAT D'AMIANTE

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti
(Permis de Construire délivré avant le 1^{er} Juillet 1997)

Le constat à annexer à l'acte de vente est établi suivant :
Le Décret n°96-97 du 07 Février 1996, modifié, notamment par le décret n°2002-839 du 03 Mai 2002, l'arrêté du 22 Août 2002, d'après la norme NFX -46 020 et répondant aux articles R 1334-14 à R 1334-29 du Code de la Santé Publique.

■ Donneur d'ordre : Maître Marie Agnès DUMOULIN, Mandataire Judiciaire près la Cour d'Appel de BASSE-TERRE, domiciliée au lieudit « 66 rue du Morne NININE », La Marina, 97190 GOSIER.

■ Description de l'immeuble :

Type Un immeuble sis en la commune de PETIT BOURG, lieudit « Vince », consistant en un Entrepôt comprenant deux locaux dont 1er local gauche comprenant: 4 bureaux, 1 entrepôt, 1 vestiaire, puis un local à droite comprenant : au rez de chaussée: 2 bureaux, 1 entrepôt, 1 vestiaire A l'étage: 2 bureaux et un bâtiment annexe.

Annexe à la minute d'un acte
reçu par Me TANTIN Sylvain, Maître
à Baie-Mahault, le 25/11/2009

❖ Destination des locaux : ■ A usage commercial ☒ A usage résidentiel ☐ A usage industriel ☐ A usage agricole ☐ A usage autre ☐

■ Adresse du lieu: Lieudit « Vince », 97170 PETIT BOURG.

■ Assurance : MMA Police Cadre 107 870 986.

■ Laboratoire d'analyse : Laboratoire LSA environnement
Route de Saint Genis - 69610 Sainte Foy L'Argentière.

■ Documents remis:

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|---|
| ❖ Plan, croquis : | Oui ☐ | Non ☒ |
| ❖ Documents techniques : | Oui ☐ | Non ☒ |
| ❖ Rapports existants : | Oui ☐ | Non ☒ |
| ❖ Travaux déjà réalisés : | Oui ☐ | Non ☒ |
| ❖ Moyens mis à disposition : | Oui ☐ | Non ☒ |
- Si oui, lesquels :

Sommaire :

■ Conclusionspage 2

■ Annexes :

■ 1 - Liste des produits et matériaux à rechercher.

■ 2 - Schéma des lieux.

■ 3 - Fiche récapitulative

■ 4- Rapport (s) du laboratoire.

■ 5 - Préconisations.

■ 6 - Consignes de sécurité.

CONCLUSIONS

Conclusion	Il n'y a pas de matériaux et produits contenant de l'amiante
Conclusion	Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante Repères rouges et verts sur le schéma La fiche récapitulative résume les préconisations obligatoires à la charge du propriétaire.
Conclusion	Il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, pour lesquels des investigations et analyses ultérieures doivent être effectuée. Repères bleu sur le schéma.

Les modalités de consultation :

Art . 8 - Les propriétaires constituent, conservent et actualisent un dossier technique. Il est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des agents ou services mentionnés aux articles L-48 et L 772 du Code de la Santé Publique, ainsi que, le cas échéant, des inspecteurs du travail et des agents du service de prévention des organismes de Sécurité Sociale. Les propriétaires communiquent ce dossier à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

Réserves :

■ Dans le cas de travaux, nous rappelons que la réglementation applicable est le Décret 96-97 du 07 Février 1996 et pour le repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante, l'arrêté du 02 Janvier 2002.

■ Dans le cas d'une copropriété, pour exonérer le vendeur du vice caché sur le bien immobilier vendu, ce constat n'est valable que s'il y est joint le rapport des parties communes réalisé conformément au Décret 96-97 modifié, l'arrêté du 22 Août 2002 et d'après la norme NFX 46-020.

PRECONISATIONS A CHARGE DU PROPRIETAIRE

S	Surveillance dans un délai de 36 mois	Obligation	Voir annexe 5
T	Travaux à achever dans un délai de 36 mois	Obligation	Voir annexe 5
I.T	Impossibilité technique d'accès : à analyser si travaux	Obligation	Voir annexe 5
P	Protection des sollicitations mécaniques	Recommandation	Voir annexe 5
R	Remplacement de l'élément	Recommandation	Voir annexe 5

Constat effectué par, Monsieur Jean Pierre LEONCEDIS, Expert Immobilier
Le 22 Mai 2009, en présence de Monsieur CUISSET, locataire.
Réf. Du dossier : CONSTAT JPL/CM/11/06/2009.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Le 11 Juin 2009.

Jean-Pierre LEONCEDIS
Expert en estimations immobilières
Prés la cour d'appel de Basse-Terre
Adresse Postale : B.P. 80-97170 PETIT-BOURG
Tel : 0590 38 36 63 - Fax : 0590 38 36 67

**1- LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS A RECHERCHER DANS LE
CADRE DE L'ANNEXE DU DECRET 2002-839**

Composant de la Construction	Partie du Composant à vérifier ou à sonder
1- Parties verticales intérieures et enduits ❖ Murs et Poteaux Cloisons et gaines et coffres verticaux	Flocage, enduits projetés, revêtements durs des murs (plaques menuiseries, amiante-ciment) et entourage de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton+plâtre) Flocage, enduits projetés, panneaux de cloison.
2- Planchers, Plafonds et faux plafonds ❖ Plafonds, gaines et coffres verticaux, poutres et charpentes ❖ Observations : Les vieilles plaques de faux plafonds vont être enlevées par le nouvel Acquéreur. ❖ Faux plafonds ❖ Planchers	Flocage, enduits projetés, panneaux collés ou vissés Panneaux. Dalle de sol
3- Conduits, canalisations et équipements ❖ Conduits de fluides (air, eau, autres fluides) ❖ Clapets/ volets coupe-feu ❖ Portes coupe feu ❖ Vide -ordures	Conduits, calorifuge, enveloppe de calorifuges. Clapet, volet, rebouchage Joint (tresse, bandes) Conduit
4- Ascenseur, Monte charge ❖ Trémie	Flocage.

2- SCHEMA

Légende de repérage des matériaux et produits :

Floc	Flocage	End P	Enduit projeté	Rev Durs	Revêtements durs
Pan Clois	Panneau cloison	Pan Plaf	Panneau plafond	Pan F-P	Panneau faux plafond
R	Dalles sol	Cond	Conduit	Vol	Volet
Env cal	Enveloppe calorifuge	Cl	Clapet	Reb	rebouchage

Rouge : Floc, Calo, F-P contenant de l'amiante

Vert : Autres matériaux contenant de l'amiante

Bleu : I.T, susceptible de contenir

Noir : ne contient pas d'amiante.

3- FICHE RECAPITULATIVE

I PARTIES VERTICALES			
Murs et poteaux	☐ Présence	☒ Absence	☐ Sans objet
Cloisons	☐ Présence	☒ Absence	☐ Sans objet
Gaines et coffres	☐ Présence	☒ Absence	☐ Sans objet
Plafonds	☐ Présence	☒ Absence	☐ Sans objet
II PLANCHERS, PLAFONDS ET FAUX PLAFONDS			
Murs et poteaux	☐ Présence	☒ Absence	☐ Sans objet
Faux plafonds	☐ Présence	☒ Absence	☐ Sans objet
Planchers	☐ Présence	☒ Absence	☐ Sans objet
III CONDUITS			
Conduits	☐ Présence	☒ Absence	☐ Sans objet
Clapets/volets/ portes C-F	☐ Présence	☒ Absence	☐ Sans objet
Vide-ordure	☐ Présence	☒ Absence	☐ Sans objet
IV - ASCENSEURS			
Trémies	☐ Présence	☒ Absence	☐ Sans objet

N°	Zone	Rep.	Matériaux/ Produits	Prés. A	Etat conservation	Préconisation

LEGENDE :

Présence = Présence d'amiante dans les produits et matériaux repérés et répertoriés dans la liste annexe du Décret 2002-839

Absence = Absence d'amiante dans les produits et matériaux repérés et répertoriés dans la liste annexe du Décret 2002-839

Sans objet = Aucun des produits et matériaux répertoriés dans la liste annexe du Décret 2002-839 ne sont repérés.

Pictogramme :

A : contient de l'amiante

Floc : flocage

Pan clois : panneau cloison

R : dalles sol

Env Cal : enveloppe calorifuge

NA : ne contient pas de l'amiante

End P : enduit projeté

Pan Plaf : panneau plafond

Cond : conduit

Cl : clapet

Rev Durs : revêtements durs

Pan F-P : panneau faux plafond

Cal : calorifugeage

Vol : volet

Reb : rebouchage

Préconisations :

1 : à surveiller

2 : analyse de l'empoussièrement

3 : Travaux

S : surveillance

T : travaux

IT : impossibilité technique d'accès

BE : bon état de conservation

ED : état dégradé

P : protection R : remplacement

4- RAPPORT (S) DU LABORATOIRE

NEANT.

5- RAPPEL DES PRECONISATIONS

S = SURVEILLANCE

Art. 4 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation mentionnée à l'article précédent, les propriétaires procèdent à un contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits dans les conditions prévues à l'article 3; ce contrôle est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

T = TRAVAUX

Art. 4 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation mentionnée à l'article précédent, les propriétaires procèdent à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues au dernier alinéa de l'article 5.

Art. 5 : Si le niveau d'empoussièrement est supérieur à 5 fibres/litre, les propriétaires procèdent à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, qui doivent être achevés dans un délai de 36 mois à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle. Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à 5 fibres/litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Art. 7 : A l'issue des travaux et avant toute restitution des locaux traités, le propriétaire fait procéder à un examen visuel, par un contrôleur technique ou un technicien de la construction répondant aux prescriptions de l'article 10-6, de l'état des surfaces traitées et, dans les conditions définies à l'article 5, à une mesure au niveau d'empoussièrement après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à 5 fibres par litre. Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des flocages, calorifugeages et faux plafonds mentionnés par le présent décret, les propriétaires procèdent à un contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues à l'article 3, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

IT = IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas de sondage et d'une impossibilité d'accès pour effectuer un prélèvement, une analyse sera effectuée dans le cas de travaux.

P = PROTECTION ou R = REMPLACEMENT

Arrêté du 22 Août 2002: lorsqu'il repère un matériau ou produit dégradé contenant de l'amiante, l'opérateur de repérage est tenu de le mentionner dans son rapport (conformément au huitième alinéa de l'article 10-3 du Décret n°96-97 du 07 Février 1996), ainsi que préconiser des mesures d'ordre général, adaptées à l'ampleur de la dégradation (ces préconisations peuvent par exemple consister à conseiller de remplacer un élément ou à le protéger des sollicitations mécaniques).

6- CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

L'identification des matériaux et produit contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique "amiante" et sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article 10-2 du Décret n°96-97 du 07 Février 1996 modifié. Ces consignes doivent également être portées à connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits repérés.

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

Les consignes générales de sécurité données ci après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe I du présent arrêté.

1- Informations générales.

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre). Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction.....). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement....) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci dessous).

2- Informations des professionnels

Professionnels : Attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

3- Consignes générales de sécurité.

A - Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante.

Lors d'intervention sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

_ manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment).

_ travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans les boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

_ travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment.

_ déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussières peut être limitée :

_ par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière.

_ en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé.

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

B - Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante.

Stockage des déchets sur le site

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante), doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

Élimination des déchets

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe feu), doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante), et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

*Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n°1186*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).*

Élimination des déchets connexes.

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple), et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.



REÇU LE 10.06.09
REPONDU LE.....

LEONCEDIS Jean Pierre

Attn: M LEONCEDIS JEAN PIERRE

Immeuble Salamandre
lot n°1 RdC
ZAC de Houelbourg Sud II
97122 BAIE MAHAULT
FRANCE

RAPPORT D'ANALYSE(S) QUALITATIVE(S)
MULTICOUCHE(S)

N° du dossier : (97) - 43072 LY

(Ci-joints les résultats d'analyse pour 1 échantillon reçu le 08.06.2009).

La recherche d'amiante au Microscope Optique à Lumière Polarisée (MOLP) est effectuée selon la norme MDHS 77 :

- L'observation visuelle permet de décrire l'échantillon et de constater la présence ou non de fibres.
- L'observation à la loupe binoculaire permet de repérer précisément les fibres et de monter les lames pour l'analyse au Microscope Optique à Lumière Polarisée.
- Les structures d'amiante sont identifiées au Microscope Optique à Lumière Polarisée.
- Un résultat négatif est rapporté après minimum deux préparations.

L'observation est complétée par la méthode Mc Crone qui permet de préciser le diagnostic.

Le diagnostic amiante au Microscope Electronique à Transmission (MET) pour les échantillons solides est effectué selon la méthode Chatfield :

- Les échantillons sont soumis à un traitement thermique (480°C) puis à un traitement à l'acide.
- Les grilles pour le Microscope Electronique à Transmission sont préparées selon la technique « drop mount ».
- Les fibres sont identifiées au Microscope Electronique à Transmission (EDAX et spectre de diffraction).

ASCAL n'est pas responsable du choix de l'emplacement du prélèvement. Le détail de l'analyse est archivé et disponible sur demande écrite.

Ce rapport comporte 1 page de garde.

Date d'édition : 10.06.2009

Date d'analyse : 10.06.2009

RAPPORT D'ANALYSE D'ÉCHANTILLONS SOLIDES

(Recherche de présence d'amiante dans les matériaux)

ASCAL Centre

REÇU LE 10/06/09
RÉPONDU LE

N° du dossier: (97) - 43072 LY

Client

LEONCEDIS Jean Pierre
Immeuble Salamandre
lot n°1 RdC
ZAC de Houelbourg Sud II
97122 BAIE MAHAULT
FRANCE

Site de prélèvement

AFFAIRE HOUBLON CLAUDE
IMMEUBLE A PETIT BOURG
LIEU DIT "VINCE"
LIQUIDATION JUDICIAIRE DU 1 ER F
97170 PETIT BOURG
FRANCE

Type d'analyse**SOLIDE**Délai

surlendemain

Localisation du Site:

ECHANTILLON: 126080-43072-01

Ref. LSA: 126080-43072-01

Ref. Client:

Description et/ou localisation:

PLAFOND

FAUX PLAFOND

PAS D'AMIANTE OBSERVE DANS
L'ECHANTILLON

Description matériaux / Observation : Matériau, Enduit, Blanc, Matériau Compact, Friable, Fibreux, Beige

★ **COUCHE N° : 159696(126080-43072),01**

Analysée en MET

Pas d'Amiante Observé dans la couche

Description Couche : Matériau, Enduit, Blanc,

★ **COUCHE N° : 159697(126080-43072),02**

Analysée en MOLP

Pas d'Amiante Observé dans la couche

Description Couche : Matériau Compact, Friable, Fibreux, Beige

Analyste MOLP (Nom, Prénom, Signature): *P. R. V. L. P.*Analyste MET (Nom, Prénom, Signature): *V. H. H. M. e. y*

Un résultat négatif au MOLP est rapporté après deux préparations.

Nota: L'analyse de l'échantillon est réalisée selon les protocoles MDHS77 (MOLP) et Chasfield (MET). Pour les matériaux composés de couches non fibreuses un résultat négatif en Microscopie Optique en Lumière Polarisée (MOLP) doit être confirmé par une analyse en Microscopie Electronique à Transmission (MET). Pour les couches dites fibreuses un résultat négatif en Microscopie Optique en Lumière Polarisée (MOLP) devrait être confirmé par une analyse en Microscopie Electronique à Transmission (MET) mais est suffisant au vu de la réglementation. ASCAL n'est pas responsable du lieu de prélèvement. Le résultat d'essai donné ne concerne que l'échantillon soumis à essai. Ce rapport ne peut être reproduit sans l'accord de ASCAL.

NB:

- l'analyse au MET permet de détecter toutes les fibres d'amiante; le seuil de détection est de 0,1% pondéral pour les fibres de chrysotile et de 0,5% pondéral pour les fibres d'amphiboles
- les fibres d'un diamètre inférieur à 2 microns ne peuvent être déterminées en Microscopie Optique à Lumière Polarisée (MOLP).

Ce rapport comporte 2 pages.

LSA: ASCAL
Route de St Genis
69610 STE FOY L'ARGENTIERE

ACCREDITATION
N° 1-1591
PORTEE
COMMUNIQUEE
SUR DEMANDE



L'accréditation COFRAC atteste de la compétence technique des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation. Le résultat concerne uniquement l'échantillon soumis à essai. La reproduction de ce rapport d'essai n'est autorisée que sous sa forme intégrale.



N° 12011*01

- (1) Identifier notamment le terrain non bâti, chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2) Identifier notamment à titre d'exemple :
• pour un terrain : clôtures, arbres, souches, remblais, abords de la construction (...);
• pour un bâtiment : ossature, charpentes, planchers, escaliers, boisées, plinthes (...).
(3) Mentionner l'absence de termites ou la présence de termites ou de traces de termites et préciser la nature et l'ampleur des dégâts relevés ; indiquer au regard des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments mentionnés en deuxième colonne ceux qui, exceptionnellement, n'ont pas été examinés en raison de l'absence de moyens d'accès ou de diagnostic appropriés.

D. (Suite)		
NEANT		

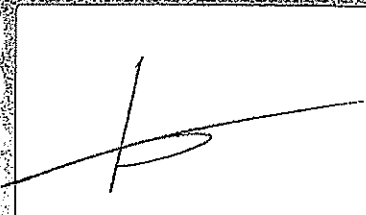
E. Identification des parties d'immeubles n'ayant pu être visitées et justification
NEANT

F. Moyens d'investigation utilisés
Poinçon et visuel

G. Recapitulation des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification
NEANT

H. Constatations diverses
NEANT

Cachet de l'expert Jean-Pierre LEONCEDIS Expert en estimations immobilières Près la cour d'appel de Besse-Leng Adresse Postale : B.P. 60 - 97176 F.F.I.T. - 96200 AG Tél : 0590 36 36 63 - Fax : 0590 36 36 67

Date d'établissement de l'état parasitaire Fait à BAIE MAHAULT le 11 06 2009 Nom Monsieur LEONCEDIS Prénom Jean Pierre	Signature 
---	--

**BANQUE FRANCAISE COMMERCIALE
ANTILLES - GUYANNE - GROUPE CALYON**
S.A. au capital de 51.100.000 euros
Siège social : 19 Boulevard des Italiens 75002 PARIS
R.C. Paris B 330 178 260 00015

DIRECTION GROUPE GUADELOUPE
Département juridique recouvrement contentieux
Imm. Stratégie, voie n°4
BP 13
97151 POINTE-A-PITRE cedex

Tél. : 0590 21 56 11
Fax : 0590 21 60 19

Objet : Dossier Claude HOUBLON
Client n°1278811
Dossier suivi par : Carole VILUS

Maître,

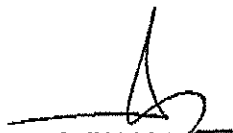
Nous accusons réception de votre courrier en date du 13 mai courant.

Par la présente, nous marquons notre accord afin de dispenser l'acquéreur de la
procédure de purge de l'hypothèque et ainsi renoncer à notre droit de surenchère.

Vous souhaitant une bonne réception,

Nous vous prions de croire, Maître en l'assurance de nos sentiments distingués.

Banque française Commerciale-Antilles Guyane


G. CHASSAT


C. VILUS

Me Sylvain TANTAIN
Z.A. de Houelbourg Sud
Immeuble Salamandre
Jarry, 97122 BAIE-MAHAULT

ANNEXE n° 13
Annexe à la minute d'un acte
reçu par Me TANTIN Sylvain Notaire
à Baie-Mahault, le 25/11/09

Abymes le, 27 mai 2009