

CONVENTION D'OCCUPATION

En vue de l'exploitation d'un site ICPE

Entre les soussignés :

La société **COMPAGNY V**, Société Civile Immobilière, dont le siège social est à 5, Lotissement Ti Bambou, Convenance BAIE-MAHAULT (97122), identifiée au SIREN sous le numéro 833 359 029 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE. Représentée par Monsieur Didier VAITILINGON, agissant en qualité de Gérant, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé(e) « le BAILLEUR »,

D'UNE PART

ET

La société dénommée **SATP-AMIANTEX** dont le siège social est situé 36, rue de La Chapelle – Z.I. de Jarry 97122 BAIE MAHAULT, représentée par Monsieur Didier VAITILINGON, agissant en qualité de Président, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,
N° SIRET : 81529256000027
Code NAF / APE : 4120B

Ci-après dénommé(e) « le PRENEUR » ou « le LOCATAIRE »,

D'AUTRE PART

Ci-après ensemble dénommé(e)s « les Parties ».

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Le PRENEUR souhaite exploiter un site ICPE pour le "transit, le regroupement ou tri de déchets dangereux ou de déchets contenant les substances dangereuses ou préparations dangereuses mentionnées à l'article R511-10 du code de l'environnement, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2717, 2719 et 2793" selon la rubrique 2718.1 des ICPE.

L'autorisation environnementale accordant le droit à la mise en œuvre de l'exploitation du site ICPE est en cours d'obtention. Le déchet dangereux concerné est celui issu des activités professionnelles de désamiantage du PRENEUR et de celles d'autres acteurs en désamiantage.

Des aménagements et travaux aux frais du PRENEUR seront nécessaires pour permettre l'exploitation du site ICPE.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Autorisation d'occupation

Sur obtention de son autorisation ICPE, le BAILLEUR donne aux termes des présentes, à occuper, au PRENEUR, qui accepte, le bien immobilier dont la désignation suit.

Désignation

Le terrain nu à bâtir formant le lot numéro DIX (10) de la Zone d'Aménagement Concerté dite « HOUELBOURG II et III ».

Sur la parcelle cadastrée AO 261, sis impasse Marie BROWN - Fonds Boisneuf, Z.I. de Jarry, 97122 BAIE MAHAULT.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	261	FONDS BOISNEUF	00 ha 13 a 02 ca

Ce terrain est sécurisé par un portail avec fermeture à l'entrée ainsi qu'une clôture sur les côtés et avec un éclairage.

Par la présente, le BAILLEUR donne à occuper, au PRENEUR, qui accepte, l'espace de parkings désignés ci-après surface d'environ 1 302m².

Article 2 - Jouissance

Par la présente autorisation d'occupation, le PRENEUR aura la jouissance du terrain à compter de l'obtention de son autorisation ICPE.

Le terrain objet des présentes est donné à bail pour un usage de site ICPE pour le "transit, le regroupement ou tri de déchets dangereux ou de déchets contenant les substances dangereuses ou préparations dangereuses mentionnées à l'article R511-10 du code de l'environnement, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2717, 2719 et 2793" selon la rubrique 2718.1 des ICPE.

Descriptif du projet ICPE de SATP-AMIANTEX

Les activités prévues

Le cœur de l'activité concernera le "transit, le regroupement ou tri de déchets dangereux ou de déchets contenant les substances dangereuses ou préparations dangereuses mentionnées à l'article R511-10 du code de l'environnement, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2717, 2719 et 2793" selon la rubrique 2718.1 des ICPE.

Cette activité sera menée à la fois pour le compte propre de SATP-AMIANTEX (collecte par nos propres soins de déchets amiantés issus de l'exécution de nos chantiers de désamiantage pour le compte de nos clients) **ET** pour celui de tiers (point de dépôt volontaire sur le site ICPE par les tiers).

Le site abritera en permanence trois containers de 40' destinés au stockage des déchets amiantés. Parmi ces trois containers, il y aura deux containers qui joueront le rôle de capacité de stockage tampon des déchets issus des chantiers de SATP-AMIANTEX et/ou du dépôt volontaire de tiers. Ceci, afin d'assurer un abri permanent pour les déchets : aucun déchet ne sera abrité en extérieur, à aucun moment.

Le troisième container est celui, qui sera préparé pour l'expédition des déchets vers l'hexagone. Il fera l'objet des procédures de conditionnement requises, dans le respect des prescriptions du règlement TMD ADR.

Il y aura donc besoin de 4 emplacements (équivalents à l'emprise de containers de 40'), le quatrième étant prévu pour le positionnement du camion porte-container lors du chargement du container à expédier.

Les déchets seront accueillis (processus d'accueil physique et administratif), puis stockés en permanence dans deux containers de 40' (équivalent à environ 12 tonnes de déchets amiantés). En parallèle, en fonction des finitions de chantiers (groupage des déchets par chantier) et du volumes des dépôts volontaires, le troisième container sera préparé pour expédition. Une fois ce container complètement rempli et conditionné (dans le respect de la réglementation TMD ADR), il sera chargé par un camion porte-container pour son transfert vers le Grand Port Maritime de la Guadeloupe. De là, il sera expédié par voie maritime vers l'hexagone pour traitement dans les filières agréées contre fourniture de BSDA (Bordereau de Suivi de Déchets Amiantés).

Un container vide de remplacement sera positionné après chaque enlèvement de container plein expédié, selon le principe de "un container chasse l'autre".

Une guérite de type container bureau servira d'espace de traitement administratif pour l'accueil des déchets, l'identification et contrôle de leur origine/propriétaire, l'initiation de leur fil de traçabilité jusqu'à l'exutoire, les considérations comptables associées.

Une zone de pesée/conditionnement sera aménagée pour contribuer à la parfaite traçabilité des déchets.

Un container de 20' servira d'espace de stockage pour les engins de manutention et de pesée des palettes (chariot élévateur, transpalette-peseur) et colis (big bags et autres conditionnements réglementaires selon ADR) contenant les déchets amiantés.

Les travaux prévus

Il sera exécuté tous les travaux nécessaires pour permettre la mise en œuvre des activités décrites ci-dessus, dans le respect des prescriptions ICPE :

- Clôture de la zone sur le terrain AO261 qui sera dédiée à l'activité ICPE, pour sécurisation de l'accès
- Installation d'un portail automatique dédié à la zone d'activité ICPE
- Création d'une zone bétonnée pour :
 - L'entreposage des trois containers de 40'
 - L'entreposage du container bureau et toilettes et douche
 - L'entreposage du container de stockage des engins de manutention et de pesée
 - L'identification au sol (peinture au sol) de l'aire de :
 - Parking
 - Déchargement des déchets
 - Pesée
 - Déambulation piétonne
 - De circulation et de retournement du camion porte-containers
- Création des installations de récupération et traitement des EP, EU dans le respect des prescrits de l'autorisation ICPE.
- Installation du système de vidéo surveillance
- Pose des équipements de lutte contre les incendies
- Installation d'une arrivée d'eau à usage de nettoyage et entretien du site
- Mise en place des affichages réglementaires des consignes et procédures de stockage et de chargement des colis dans les containers

Le PRENEUR s'oblige expressément à n'utiliser le terrain donné à bail qu'à l'usage ci-dessus défini et décrit.

En outre, le bail étant consenti de manière strictement personnelle au PRENEUR, ce dernier ne

pourra confier à quiconque d'autre la jouissance dudit terrain, même en vue de l'usage ci-dessus déterminé.

Article 3 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) ans à compter de la date d'obtention de l'autorisation ICPE.

Le contrat est ensuite renouvelé d'année en année à moins que l'une des parties ne le résilie par courrier recommandé, en observant un préavis de trois (3) mois.

Article 4 - Renouvellement

Au terme convenu entre les parties, le présent bail sera renouvelé par tacite reconduction pour une durée équivalente à celle initialement fixée.

Néanmoins, l'une ou l'autre des parties pourra décider d'y mettre un terme définitif sous réserve de respecter un préavis de deux mois.

Cette décision devra impérativement être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée, soit au domicile du BAILLEUR en cas d'initiative du PRENEUR, soit au siège social du PRENEUR en cas d'initiative du BAILLEUR.

Article 5 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel, payable par le PRENEUR qui s'engage à payer entre les mains du BAILLEUR ou du MANDATAIRE désigné par lui, à leur domicile ou en tout autre lieu désigné par eux, d'avance (terme à échoir) tous les cinq (5) du mois.

Le montant définitif et les modalités d'exigibilité de ce loyer feront l'objet **d'un avenant de précisions** à cette convention, établi au moment de l'obtention de l'autorisation ICPE par le PRENEUR.

En cas de non-établissement de l'avenant de précisions, le montant du loyer mensuel est d'ores et déjà fixé à **trois mille euros (3000 €) HT**.

Article 6 - Charges et conditions

Le présent bail a lieu aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et aux conditions suivantes :

- LE BAILLEUR s'engage à délivrer le terrain en bon état de réparation de toute espèce et en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. Il devra garantir au PRENEUR pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du bail.
- LE BAILLEUR assurera la jouissance paisible du PRENEUR pendant toute la durée du bail.
- LE BAILLEUR fera, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.
- Le PRENEUR prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et s'engage à user du terrain en bon père de famille, suivant la destination qui lui a été donnée, et à le conserver.
- Le PRENEUR fera son affaire personnelle des servitudes de toute nature, administratives ou autres, qui peuvent et pourront grever la propriété louée, et à profiter de celles actives,
- s'il y a lieu. A cet égard, Le BAILLEUR déclare, qu'à sa connaissance, la propriété n'est grevée d'aucune autre servitude.

- Le PRENEUR s'engage à payer le prix du bail aux échéances convenues.
- Le PRENEUR s'engage à se faire assurer contre les risques locatifs, de recours des voisins et tous autres risques habituellement couverts par les assurances, à maintenir cette
- assurance pendant toute la durée du contrat, et à justifier de cette assurance et du
- paiement des primes lors de l'entrée en jouissance, puis chaque année auprès du
- BAILLEUR.
- Le PRENEUR s'opposera à tout empiètement et dégradation et, le cas échéant, en
- préviendra immédiatement Le BAILLEUR pour qu'il agisse.
- Le PRENEUR s'engage à ne pas transformer les lieux loués sans l'accord écrit du
- propriétaire; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du PRENEUR, à son départ
- des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées
- sans que Le PRENEUR puisse réclamer une indemnisation.
- Le PRENEUR s'engage à supporter sans indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en
- soient l'importance et la durée, les travaux de grosses et de petites réparations qui
- seraient
- nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal du bien loué.
- Le PRENEUR s'acquittera de tout impôt, taxe et redevance pendant la durée du présent
- contrat et la taxe foncière sera à la charge du BAILLEUR.
- Le PRENEUR ne pourra ni sous-louer, ni céder, ni échanger le bien dont il s'agit, même
- temporairement, en totalité ou en partie.
- Dans le cas où Le BAILLEUR viendrait à aliéner le terrain loué, l'acquéreur ne pourra
- expulser Le PRENEUR.

Article 7 - Clause résolutoire

Le BAILLEUR pourra résilier le présent contrat de plein droit, un (1) mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au domicile désigné en tête du présent contrat, demeurée infructueuse, en cas d'inexécution par le PRENEUR de l'une des conditions du présent engagement.

Article 8 - Cession - Sous-location

Il est interdit au PRENEUR de céder son bail, de sous-louer, de consentir une location-gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR.

Article 9 - Dépôt de garantie

S'agissant du démarrage d'une nouvelle activité sur un site ICPE pour une période de dix (10) ans accepté par Le BAILLEUR et compte tenu de l'ampleur des travaux à exécuter pour le démarrage de l'activité, le PRENEUR, il est convenu entre les parties de ne pas appliquer de dépôt de garantie.

Article 10 - Résiliation du bail

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses, et un mois après un simple commandement de payer une sommation d'exécuter rappelant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Dans le cas où le PRENEUR ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Pointe-A-Pitre et exécutoire nonobstant appel.

Dr. bV.

Article 11 - Restitution des lieux

Dans tous les cas où le PRENEUR doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le PRENEUR aura retiré l'ensemble de son installation (hors immeubles éventuels) des locaux loués.

Il est clairement convenu entre les parties, que tous les immeubles et constructions installés sur la propriété (notamment suite aux travaux décrits ci-dessus) resteront attachés à cette propriété et deviendront de ce fait et de droit, propriété du BAILLEUR après le départ du PRENEUR.

Si le PRENEUR se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte deux cent (200) euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50%.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourraient avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif.

Article 12 - Tolérances - Indivisibilité

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, quelle qu'en soient la fréquence et la durée, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR.

Article 13 - Élection de domicile et frais

Pour l'exécution du présent contrat les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes et s'engagent à informer l'autre partie de tout changement d'adresse. Les frais engagés au titre des présentes sont à la charge exclusive du PRENEUR.

Fait à Baie-Mahault, le 1er février 2025

En 2 exemplaires, dont un est remis à chacune des Parties qui le reconnaît.

SCI COMPAGNY V

Signature du « BAILLEUR »

Mention manuscrite

« Lu et approuvé »

Lu et approuvé.

SCI COMPAGNY V

5 Lot. Résidence Ti-Bambou

Convenance - 97122 BAIE-MAHAULT

Tél.: 0590 26 64 99 - Fax : 0590 26 88 63

Siret : 833 359 029 00018 - APE : 7010Z

SATP-AMIANTEX

Signature du « PRENEUR »

Mention manuscrite

« Lu et approuvé »

Lu et approuvé.

SATP-AMIANTEX:

36 Rue de la chapelle

ZI JARRY

97122 BAIE-MAHAULT

Tel : 0590 92 97 49

Email : contact@satp-amiante.com

Siret : 815 292 560 00027- APE 4120B