

PJ46 – Descriptif



INSTALLATIONS CLASSEES
POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
Dossier de Demande d'Autorisation d'Exploiter

CENTRE DE DEPOLLUTION ET DE BROYAGE DE VHU

À Koungou (97)

REFERENCE : 2024-01-DDAE-04

PJ46 – DESCRIPTIF

Ce dossier a été réalisé par le bureau d'études :

	GAIA CONSEILS Adresse : 14j rue Pierre de Coubertin 21000 DIJON Tél : 06 71 08 30 68 Site internet : https://www.gaia-conseils.fr/
---	---

Personnel ayant participé à l'étude :

Personnel de Gaia-Conseils	Qualification	Domaine d'intervention
PLUCHE Amaury	Ingénieur ICPE	Rédaction du Dossier

Pour le compte de :



**CER – CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE
MAYOTTE**

Adresse : 7, Rue des Faf
97615 PAMANDZI

Tél : 06 39 69 03 38

TABLE DES MATIERES

I. Contexte et présentation du projet	5
I.A Présentation du demandeur	5
I.B Objet de la demande	5
II. Emplacement de l'installation	6
II.A Situation générale	6
II.B Environnement immédiat	6
II.C Situation cadastrale et maîtrise foncière	6
II.D Description de l'installation actuelle	7
III. Description des activités actuelles	9
III.A Description générale des activités	9
III.B Description détaillée des activités actuelles	9
III.B.1 Réception et stockage des VHU non dépollués	10
III.B.2 Dépollution des VHU (Rubrique 2712-1)	10
III.B.3 Stockage des VHU dépollués (Rubrique 2712-1)	11
III.B.4 Collecte et stockage des ferrailles et des métaux (Rubrique 2713)	11
III.B.5 Expédition en conteneur	11
III.B.6 Personnel et disponibilité	12
III.B.7 Exploitation – entretien	12
IV. Description des nouvelles activités projetées	13
IV.A Description générale du projet	13
IV.B Description détaillée du projet	14
IV.B.1 Gestion des VHUs	14
IV.B.2 Stockage de métaux et résidus de broyage (2713 et 2791)	14
IV.B.3 Activité temporaire de stockage de déchets de catastrophe nature (Rubriques 2712 et 2719)	15
IV.B.4 Activité de transit et regroupement de déchets dangereux (Rubrique 2718)	15
IV.B.5 Intégration d'une activité de broyage et tri (Rubrique 2791)	15
IV.B.6 Rétention de l'eau polluée	16
V. Contexte réglementaire	18
V.A Procédure d'autorisation	18
V.B Rubriques de la nomenclature ICPE	18
V.C Articulation avec la loi sur l'eau	21
V.D Directive IED	21
VI. Remise en état	22
VII. Conformité aux documents d'urbanisme	22
VII.A Conformité au PLU	23

VII.B Conformité au PPRN	27
VIII. Récapitulatif des procédures et études auxquelles le projet est soumis	35
IX. ANNEXES	36

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Extrait plan de situation du site CER de Longoni	6
Figure 2 : Plan d'ensemble du site actuel	8
Figure 3 : Schéma général du déroulement de l'activité actuelle sur le Centre VHU de CER.....	9
Figure 4 : Fut mobile de collecte	10
Figure 5 : Réservoir étanche de 1000 litres	10
Figure 6 : Schéma général du déroulement de l'activité prévue sur le Centre VHU de CER post-projet	14
Figure 7 - : Plan schématique de la zone de stockage de métaux	14
Figure 8 – Principe d'implantation de la zone batterie.....	15
Figure 9 : Extrait du plan du réseau d'eau pluviale du projet	17
Figure 10 : Rayon d'affichage du site CER (Aire d'étude 2 km)	20
Figure 11 : Zonage d'urbanisme de CER (Géoportail de l'urbanisme)	22
Figure 12 : Zonage réglementaire du PPRNp-MA de Koungou (PLU Koungou)	22

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Occupation parcellaire du projet.....	7
Tableau 2 : Caractéristiques des conteneurs sur site.....	11
Tableau 3 : Classement ICPE projeté du site de Longoni	19
Tableau 3 : Conformité aux disposition du Plan local d'urbanisme de Koungou.....	23
Tableau 5 : Compatibilité du site CER de Longoni avec le PPRNp-MA de Koungou	27
Tableau 6 : Tableau récapitulatif des procédures et études concernant le projet de CER	35

I. CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET

I.A. Présentation du demandeur

Raison sociale : CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE (CER)

Forme juridique : SARL, Société à responsabilité limitée (sans autre indication)

Dirigeant de l'entreprise : BOINA Moos

Adresse du siège social : 7 Rue FAF – 97615, Padmanzi, FRANCE

Numéro de SIRET : 87934771400013

Code APE : 3821Z - Traitement et élimination des déchets non dangereux

Téléphone : 06 39 69 03 38

CER est **représentée par Mr. BOINA Moos**, Gérant, qui se porte pétitionnaire de la présente demande.

Annexe 46-A : Extrait Kbis CER

I.B. Objet de la demande

L'entreprise **CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE (CER)** est une société active sur la collectivité territoriale de Mayotte, dans les communes de Koungou, Mamoudzou et Pamandzi. Son activité principale est l'import-export, vente et achat de pièces détachées automobiles, achat et vente de véhicules. Elle gère des centres de VHU (Véhicule Hors d'Usage), mettant en place la dépollution de véhicules, l'entretien de véhicules, le stockage marchandise, le remorquage et dépannage automobile, réparation de véhicules. Elle dispose d'une **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** enregistrée à la rubrique 2712-1 par arrêté préfectoral n°2025-DEALM-0292 du 24 juillet 2025, dans le village de Longoni à Koungou.

Annexe 46-B : Arrêté préfectoral du 24/07/2025

CER est **le seul centre agréé** pour traiter les véhicules hors d'usage qui encombrant les voies de circulation de Mayotte, dépollués puis pressés avant envoi en conteneurs. **Le département ne dispose pas de broyeur** pour traiter les VHU dépollués localement, forçant l'exportation vers la France. D'ici 2026, l'entreprise souhaite **se doter d'un broyeur**.

Suite à une **demande de cas par cas**, la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement, du Logement et de la Mer (DEALM) a émis une décision le 14 novembre 2025. Cette décision permet à CER d'instaurer une activité ICPE à régime d'autorisation **non soumise à évaluation environnementale** pour deux rubriques à régime d'autorisation :

- 2713-1 – *Installation de transit, regroupement, tri ou préparation en vue de réutilisation de métaux ou de déchets de métaux non dangereux, d'alliage de métaux ou de déchets d'alliage de métaux non dangereux, à l'exclusion des activités et installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712 et 2719 ;*
- 2791-1 – *Installation de traitement de déchets non dangereux, la quantité de déchets traités étant supérieure ou égale à 10 t/j. Cette rubrique concerne le nouveau broyeur prévu.*

PJ6 - DISPENSE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Cette modification impliquera des aménagements et une modification des activités effectuées sur le site. Ce dossier de demande d'autorisation a pour objectif de présenter :

- Les modifications projetées sur le site ;
- Les éventuels impacts sur l'environnement ;
- Les éventuels impacts en termes de dangers.

D'autre part, suite à une catastrophe naturelle cyclone, CAZA a répondu à un appel d'offre pour le traitement de déchets marins, et accueillera des bateaux de plaisance hors d'usage sur ses sites. Cette disposition est temporaire.

A ce titre CER a émis en parallèle une déclaration 2719 pour autorisation temporaire : rubriques 2712-2 et 2712-3 .

II. EMPLACEMENT DE L'INSTALLATION

II.A. Situation générale

Le site CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE, objet de ce dossier, est situé dans la Zone industrielle du village de Longoni, Vallée 3, et fait partie de la commune littorale de Koungou, sur le département d'outre-mer de Mayotte.

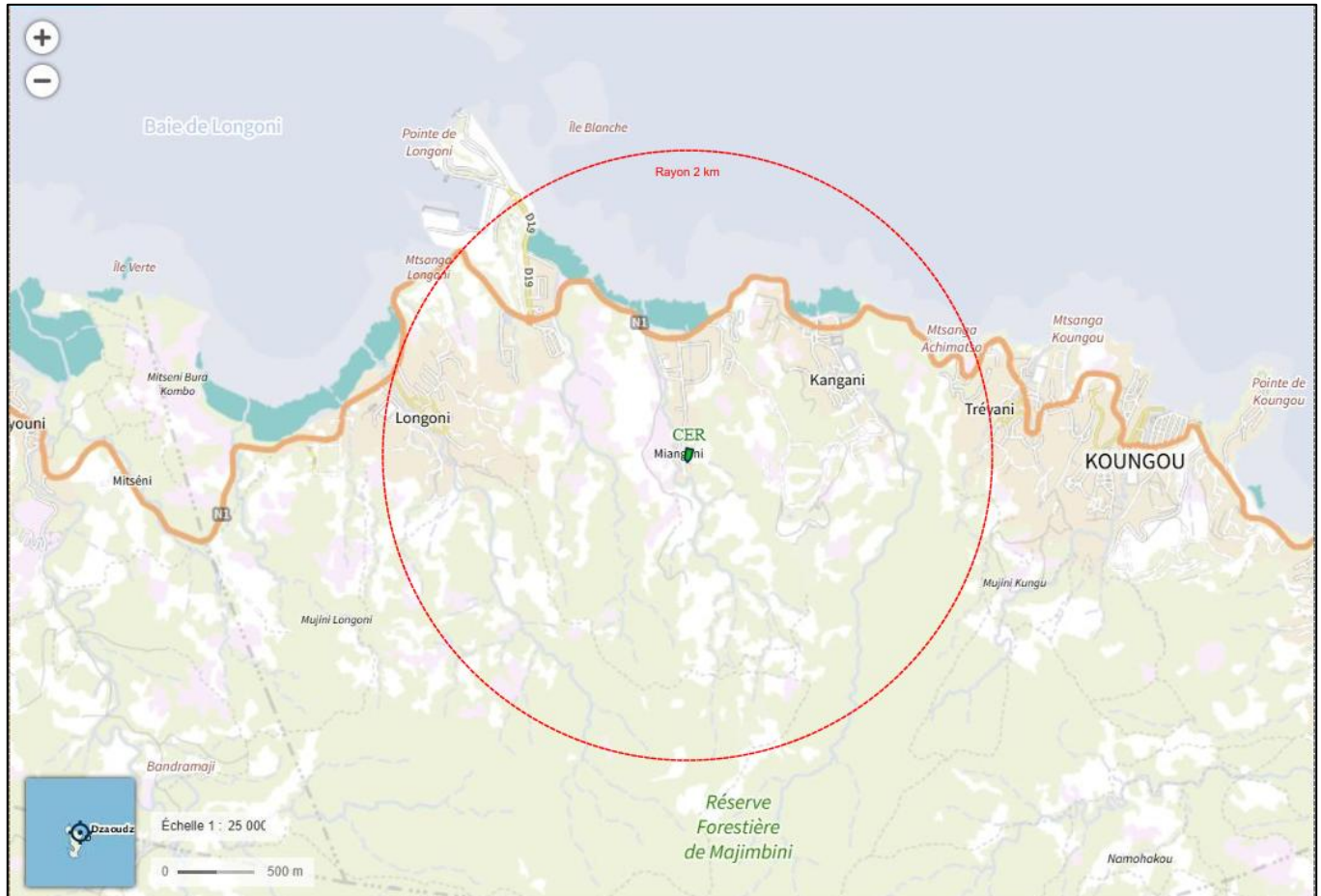


Figure 1 : Extrait plan de situation du site CER de Longoni

PJ1 – PLAN DE SITUATION AU 1/25000^{1EME}

II.B. Environnement immédiat

Le site est bordé :

- Au Nord par un garage suivi d'entreprises de la ZAE ;
- A l'Est par une ravine suivie d'un talus et d'espaces naturels ;
- Au Sud et à l'Ouest par des espaces naturels ainsi que le Ruisseau dit « Mro wa Mgombani ».

Il n'y a pas d'habitations à proximité. Le site est en zone industriel. Des garages et des cabanes de chasse parsèment les bois. Des populations sensibles se trouvent à plus d'1km de l'installation (écoles primaires et maternelles), étudié plus en détail en étude d'incidence.

II.C. Situation cadastrale et maîtrise foncière

Le site est implanté en parcelle n°77 dont la société CER est locataire par bail commercial depuis le 1^{er} février 2021.

Annexe 46-C – Bail commercial

PJ2 – PLAN CADASTRALE AU 1/2500^{ème}

Tableau 1 : Occupation parcellaire du projet

Commune	Section	Parcelle	Surface parcellaire (m²)	Surface occupée (m²)
KOUNGOU	AP	77	11197	6500

Certaines parties de la parcelle sont en **zone inconstructible** selon un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles. Le projet ne prévoit pas de construction sur ces périmètres. La conformité est étudiée en partie VII.

II.D. Description de l'installation actuelle

Actuellement le site comprend une surface imperméable bétonnée d'environ 3300 m², comprenant un hangar ouvert d'une surface de 230 m². Ce hangar est bordé par des conteneurs maritimes 40 Pouces.

L'entrée du site s'effectue depuis le rond-point au Sud ou par le local d'accueil depuis la fourrière. Les places de parking sont situées à l'extérieur du site sans entraver la circulation. Un pont bascule permet la pesée des entrants.

La partie stockage de la parcelle est dédiée au stockage de métaux non ferreux. Un hangar de 230 m² avec des murs de 2,5 m pour sert d'atelier de dépollution et contient les déchets dangereux extraits des véhicules dépollués.

Figure 2 : Plan d'ensemble du site actuel

III. DESCRIPTION DES ACTIVITES ACTUELLES

III.A. Description générale des activités

Les activités actuelles sont :

- Une activité de démantèlement des VHU autorisée sur une surface de 3400 m² (et stockage des produits issus du démantèlement des VHU : liquide de refroidissement, moteurs, batteries, ...) – **Enregistrement**, rubrique 2712-1 de la nomenclature des ICPE.
- Le stockage de métaux ferreux et non ferreux sur une surface totale de 990 m² – **Déclaration**, rubrique 2713-2 de la nomenclature des ICPE.
- Le traitement de déchets non dangereux par compactage (volume de traitement d'environ 9,99 tonnes par jour) – **Déclaration**, rubrique 2791 de la nomenclature des ICPE.

Les déchets actuellement admis sur site sont :

- Les Véhicules Hors d'Usage (VHU) ;
- Les pneus.

Les déchets non admis sur le site sont :

- Films plastiques, PVC ;
- DIB, papiers ;
- Tous déchets dangereux hors batteries de voitures et produits du démantèlement VHU ;
- Matières radioactives ;
- DASRI ;
- Matières explosives ;
- Ordures ménagères ;
- Gravats ;
- Déchets verts (branchages, ...) ;
- Déchets amiantés ;
- DEEE.

III.B. Description détaillée des activités actuelles

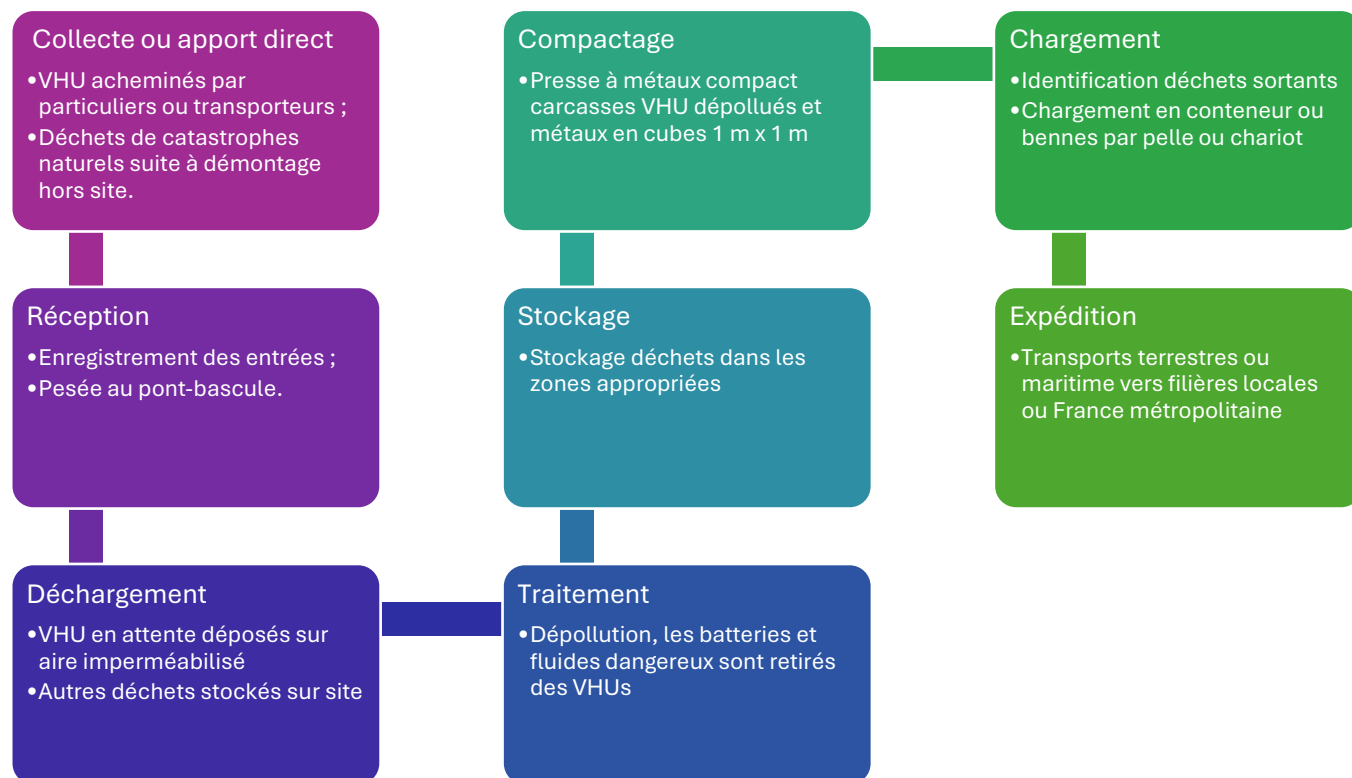


Figure 3 : Schéma général du déroulement de l'activité actuelle sur le Centre VHU de CER

III.B.1. Réception et stockage des VHU non dépollués

L'activité principale de CER à Longoni est l'entreposage de véhicules hors d'usage. Seuls les véhicules confiés ou cédés par leur détenteur seront dépollués pour sécuriser le transport vers le site de M'roahandra à M'tsapéré (site agréé VHU). Seuls les fluides dangereux et les batteries sont enlevés des véhicules.

Les VHU sont acheminés sur le site par les particuliers ou par les transporteurs de l'entreprise pour les compagnies d'assurance. Chaque entrée fait l'objet d'un enregistrement et passage sur pont bascule pour vérifier :

- La date d'entrée ;
- Le numéro d'immatriculation du véhicule ;
- La nature du déchets/véhicule ;
- Les observations éventuelles.

Ces VHU sont déposés et stockés sur l'aire imperméabilisée dédiée à cet usage en attente de leur dépollution. Cette opération est réalisée dans les plus brefs délais. Les VHU en attente de dépollution sont stockés sur un seul niveau. Le volume d'activité actuel est de 200 véhicules récupérés par mois.

Les pneumatiques sont compressés par presse pour meilleur stockage en conteneur maritime au Sud du site. Ils sont cerclés automatiquement.

III.B.2. Dépollution des VHU (Rubrique 2712-1)

Une activité de démantèlement des VHU a lieu sous abri dans l'atelier de dépollution au Nord. On y retrouve également le stockage de Gasoil Non Routier (GNR) et des liquides de dépollution issus de cette activité.

Les VHU en attente de dépollution sont transférés le plus rapidement possible vers la zone de dépollution – le hangar couvert – dans le but de limiter les risques incendie et explosion dus à ces produits. Ils sont manipulés à l'aide d'un chariot élévateur. La dépollution, entièrement manuelle se fait sur un pont élévateur, les fluides extraits sont stockés dans des contenants adaptés. Cette activité est réalisée sur rétention dans le hangar.

Sur chaque VHU, sont réalisées les opérations de dépollution suivantes :

- Composants susceptibles d'exploser :

Les airbags, les prétensionneurs et autres éléments pouvant présenter un danger pour l'exploitation sont neutralisés par déclenchement sécurisé puis par enlèvement de la batterie. Aucun de ces éléments n'est revendu aux particuliers

- Huiles usagées :

Les huiles usagées (moteur, frein, boîtes de vitesses, amortisseurs, direction assistée, etc.), sont retirées par vidange gravitaire dans un fut métallique mobile muni d'un large entonnoir de récupération qui une fois pleine est transvasé dans un réservoir plastique étanche de 1000 litres placé sur bac de rétention présent dans l'atelier.

La collecte de ces huiles se fait par la société spécialisée (STAR). Ces enlèvements font l'objet d'un bon d'enlèvement ainsi qu'un Bordereau de Suivi de Déchets (BSD) établi par le collecteur, indiquant précisément les quantités, la nature des déchets enlevés et la destination finale.

- Liquides de refroidissement et lave glace :

Le liquide de refroidissement et le liquide de lave glace sont retirés par vidange gravitaire dans un fut métallique mobile muni d'un large entonnoir de récupération qui une fois plein est transvasé dans un réservoir plastique étanche de 1000 litres placé sur bac de rétention présent dans l'atelier de dépollution.

- Carburants :

Les carburants tels que l'essence et le gasoil sont récupérés par vidange gravitaire dans un fut métallique mobile muni d'un large entonnoir de récupération qui une fois plein est transvasé en réservoirs plastiques



Figure 4 : Fut mobile de collecte



Figure 5 : Réservoir étanche de 1000 litres

étanches identifiés et placés sur bacs de rétention dans l'atelier. Ils sont immédiatement réutilisés par les véhicules de services de la société.

- **Batteries :**

Les batteries sont retirées et placées dans des bacs spéciaux étanches, fournis par l'acheteur, à l'abri et sur rétention. Selon leur état elles sont revendues pour du réemploi.

- **Les gaz des systèmes de climatisation :**

Les fluides frigorigènes des circuits d'air conditionné sont retirés au moyen d'un extracteur de gaz de climatisation par les techniciens disposant d'une attestation d'aptitude pour ce retrait. Ces fluides seront stockés en bonbonne pour être réemployés. CER obtient auprès d'un organisme agréé l'attestation de capacité de catégorie V.

III.B.3. Stockage des VHU dépollués (Rubrique 2712-1)

Les VHU dépollués sont placés en aire réservée. Leur temps de séjour sur l'aire de stockage ne dépasse pas 5 jours (temps de gestation moustique). La hauteur de stockage peut atteindre 3 m, correspondant à la hauteur de deux à trois véhicules empilés l'un sur l'autre.

Ces carcasses sont récupérées à l'aide d'une pince à grappin pour être placées dans la presse compacteuse automatique Colmar B5000. Cette machine est définie en PJ 47.

PJ47 – CAPACITE TECHNIQUES ET FINANCIERES

Cette presse à métaux est utilisée également pour le traitement des métaux ferreux, non ferreux. Les VHU dépollués, démontés et compactés sont directement empotés dans un conteneur de 20'. Les dimensions du matériel compacté sont des cubes de 1 m sur 1 m environ.

Ce traitement de déchets non dangereux par un compacteur donne un volume de traitement total d'environ **9 tonnes par jour** compressées, donnant lieu à un **régime ICPE de déclaration**.

Les VHU dépollués sont expédiés par camions vers le site de M'roahandra à M'tsapéré (site agréé VHU) pour démontage.

III.B.4. Collecte et stockage des ferrailles et des métaux (Rubrique 2713)

Le stockage de métaux ferreux et non ferreux s'effectue sur sol en extérieur sur une surface maximum de 990 m². Les lots de métaux ne dépassent pas 3 m.

III.B.5. Expédition en conteneur

Compte tenu de l'absence de filières locales de traitement de certains déchets, ceux-ci ainsi que les VHU dépollués seront exportés vers la France métropolitaine notamment. CER s'assure que les installations de destination sont exploitées conformément à la réglementation en vigueur.

L'étape d'expédition consiste tout d'abord en l'obtention des autorisations administratives pour la réalisation des transferts transfrontaliers, conformément au Règlement (CE) n°1013/2006 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2006 concernant les transferts de déchets.

Plusieurs transporteurs, terrestres et maritimes, assurent la prise en charge logistique des déchets. Le tableau suivant répertorie les dimensions des conteneurs 20 et 40 pouces (20' et 40') présents sur site :

Tableau 2 : Caractéristiques des conteneurs sur site

Types	Longueur (m)	Largeur (m)	Hauteur (m)	Volume (m ³)
20'	5,919	2,34	2,38	33
40'	12.05	2.34	2.38	67

Les conteneurs sont remplis à l'aide d'une pelle ou du chariot élévateur puis envoyé vers les filières de valorisation et/ou recyclage. Chaque expédition fait l'objet :

- D'un bordereau d'envoi précisant :
 - La date d'expédition ;
 - Le nom et l'adresse de l'entreprise destinataire ;
 - La quantité ;
 - L'identité des transporteurs.
- D'un contrat signé avec l'installation de valorisation précisant les conditions d'acceptation des déchets et leur mode de valorisation.

Tous les déchets sortants du site sont identifiés d'une manière détaillée sur un registre de sortie, qui contient les informations suivantes :

- La date de l'expédition des déchets ou des lots correspondants ;
- Le nom et l'adresse du destinataire ;
- Le numéro du certificat d'acceptation préalable délivré par l'installation de destination ;
- La nature et la quantité de chaque déchet expédié ;
- Le numéro du ou des bordereaux de suivi des déchets sortants.
- Le nom, l'adresse du transporteur des déchets et, le cas échéant, son numéro de récépissé conformément à l'article R. 541-51 du code de l'environnement ;
- Le numéro d'immatriculation du véhicule ;
- L'opération de traitement qui va être opérée.

Les documents accompagnant le transfert des déchets seront dûment signés et retournés à la société CER afin d'attester de l'acceptation des déchets et de leur valorisation conforme à la réglementation.

III.B.6. Personnel et disponibilité

Pour le personnel du site, les installations suivantes sont intégrées au site :

- Un local pour l'administration ;
- Les vestiaires à l'entrée du site ;
- Un local sanitaire dans un conteneur 20'.

CAZA Environnement et Recyclage emploie actuellement 24 PERSONNES :

- Agents administratifs : 5 ;
- Chauffeurs : 6 ;
- Conducteurs engin et presse : 2 ;
- Agents logistique : 2 ;
- Soudeurs et découpes : 3 ;
- Dépollution : 4 ;
- Agent traitement pneus : 2.

Horaires

Les horaires de fonctionnement sont : 8h-12h et 13h-16h du lundi au vendredi. Le personnel est cependant sous astreinte pour **intervention sur les accidents routiers 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7**. Pas de travail les samedis, dimanches, et jours fériés.

III.B.7. Exploitation – entretien

III.B.7.a. Surveillance de l'exploitation

L'exploitation se fait sous la surveillance, directe ou indirecte, d'une personne désignée par l'exploitant et ayant une connaissance de la conduite de l'installation et des dangers et inconvénients des produits utilisés ou stockés sur site.

Des chiens de garde aident à protéger le site contre les intrusions.

III.B.7.b. Contrôle de l'accès

Les personnes étrangères à l'établissement n'ont pas libre accès aux installations. Le site est clôturé sur 3 m minimum sur l'ensemble de sa périphérie (parpaing et treillis). Un portail à l'entrée permet de contrôler les entrées.

III.B.7.c. Connaissances des produits – étiquetage

Un registre est tenu à jour indiquant la nature et la quantité des produits dangereux détenus. Ce registre est tenu à la disposition des services d'incendie et de secours. Les fiches de données sécurité sont présentes et disponibles sur site. Les récipients portent en caractères lisibles le nom des produits et, s'il y a lieu, les symboles de dangers conformément à la législation relative à l'étiquetage des substances, préparations et mélange dangereux.

III.B.7.d. Réseau électrique et téléphonique

Le site a été raccordé au réseau électrique public (RN 1). Il s'agit d'un réseau Basse Tension Aérien. L'électricité est principalement utilisée pour le fonctionnement des équipements, éclairage du site et la vidéosurveillance.

III.B.7.e. Propreté

Le site est maintenu propre et régulièrement nettoyé, notamment les locaux et le pont bascule sont balayés.

IV. DESCRIPTION DES NOUVELLES ACTIVITES PROJETEES

IV.A. Description générale du projet

La société CER, locataire de la parcelle, souhaite étendre son activité. Les activités projetées sont :

- 2712 – Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage,
 - o 2712-1 : Dans le cas de véhicules terrestres hors d'usage, la surface de l'installation étant supérieure ou égale à 100 m² – **Enregistrement** ;
 - o 2712-2 : Dans le cas d'autres moyens de transports hors d'usage, autres que ceux visés aux 1 et 3, la surface de l'installation étant supérieure ou égale à 50 m² – **Autorisation** au titre de l'urgence ;
 - o 2712-3 : Dans le cas des déchets issus de bateaux de plaisance ou de sport tels que définis à l'article R.543-297 du Code de l'environnement :
 - a) Pour l'entreposage, la surface de l'installation étant supérieure à 150 m² – **Enregistrement**.
 - b) Pour le démontage ou le découpage – **E**.
- 2713-2 : Installations de transit, regroupement, tri ou préparation en vue de réutilisation de métaux, la surface étant supérieure ou égale à 100 m² et inférieure à 1000 m² – **Déclaration**.
- 2718 – Installation de transit, regroupement ou tri de déchet dangereux, la quantité de déchets susceptibles d'être présente dans l'installation étant supérieure à 1t – **Autorisation**.
- 2791 – Installation de traitement de déchets non dangereux. La quantité de déchets traités étant supérieure ou égale à 10 t/j – **Autorisation**.

Le projet de CER comprend :

- Bétonnage de l'ensemble du site ;
- Mise en place d'un deuxième pont bascule ;
- L'ajout d'un retourneur de conteneur ;
- Construction d'un local de dépollution des VHU et murs coupe-feu ;
- Mise en place d'un local de stockage batteries ;
- Modification des réseaux de l'eau polluée ruisselant sur site ;
- L'implantation d'un bassin de rétention de volume 200 m³ ;
- Installation d'une citerne souple de 120 m³ ;
- Une fosse septique nouvellement installée au Sud ;
- Pose de caméras de surveillance/ thermiques ;
- Implantation d'un broyeur mobile ;
- Augmentation de la quantité de VHU sur le site, 5000 VHU par an ;
- Augmentation de la surface dédiée au transit, regroupement, stockage de métaux pour accueillir les déchets de situation exceptionnelle par l'intégration de l'ancienne fourrière au site ;
- Un portail de détection de la radioactivité sera présent en entrée du premier pont bascule ;
- Délimitation de surfaces dédiée au véhicule en attente de dépollution et expertise sur le site ;
- Installation d'une benne d'immersion pour les VHU incendiés ;

L'ensemble de ces points est localisé sur le plan de zonage ICPE présenté en pièce jointe du présent dossier.

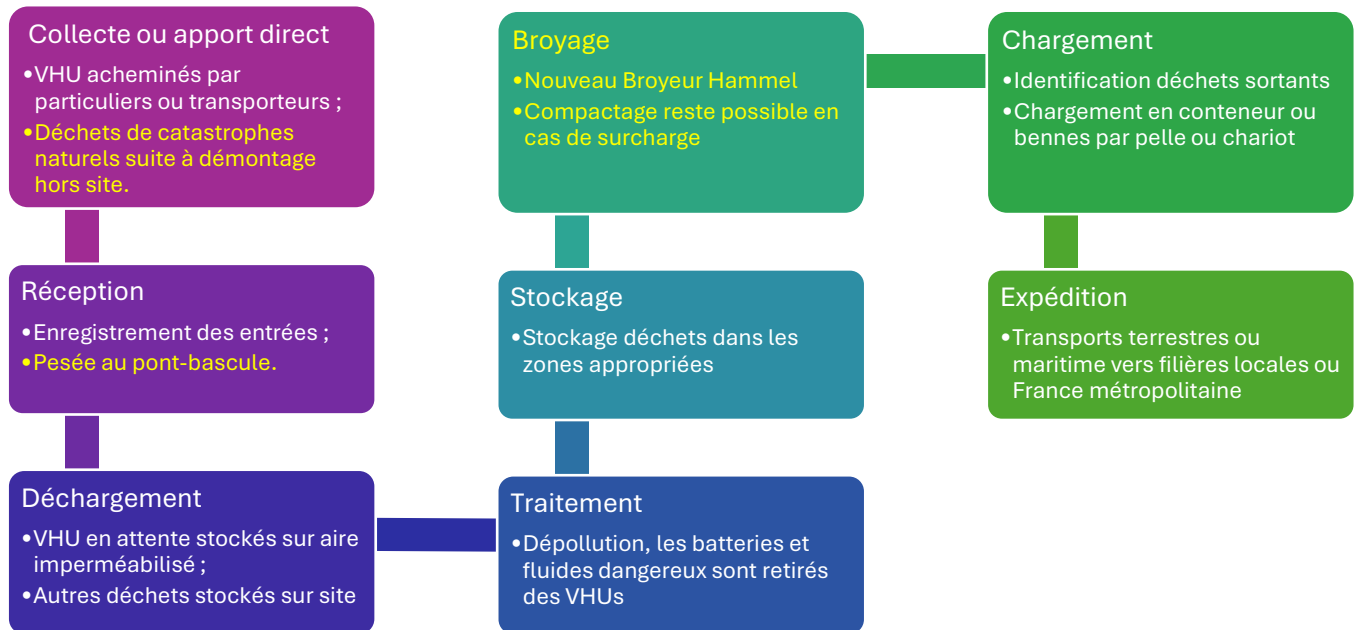


Figure 6 : Schéma général du déroulement de l'activité prévue sur le Centre VHU de CER post-projet

IV.B. Description détaillée du projet

IV.B.1. Gestion des VHUs

CER réorganise son atelier au Nord-Est pour garantir le stockage des déchets dangereux issus de la dépollution : les batteries, le liquide frigorigène, les liquide inflammable (fluide lave-glace, et fuels, ...). La partie Est du site sera dédiée au stockage de véhicules en attente de dépollution ou d'expertise.

Le site n'accueillera pas de véhicules hybrides, mais une zone de stockage temporaire sera disponible et une benne d'immersion sera maintenue sur site. Les quantités maximales de stockage seront de **40 véhicules admis sur site**.

IV.B.2. Stockage de métaux et résidus de broyage (2713 et 2791)

Le nouveau broyeur permet le tri et la séparation des éléments issus du broyage manuellement ou au moins des outils intégrés au broyeur et à sa chaîne (aimant permanent, ...).

De nouvelles zone en sortie du broyeur seront dédiée au stockage de **métaux induits**, **métaux ferreux**, et **Résidus de Broyage** (RB) résultant du broyage de VHU (RBA) et BPHU (RBB) sur le site. Cette disposition permet une meilleure organisation de l'activité de valorisation des déchets et une circulation plus aérée entre les différentes zones.

Les lots prévus, ne sont pas des cubes parfaits. On considère donc un coefficient de correction de 0,9 pour les représenter.

Considérant des surfaces de 175 m², les volumes estimés seront de : **472 m³** dans chaque lot.

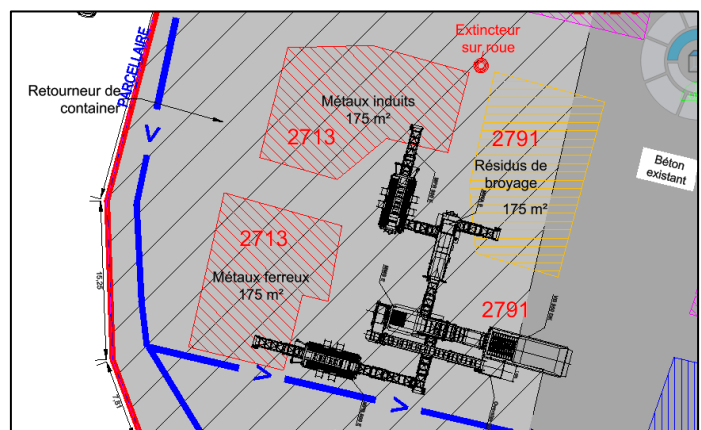


Figure 7 - : Plan schématique de la zone de stockage de métaux

IV.B.3. Activité temporaire de stockage de déchets de catastrophe nature (Rubriques 2712 et 2719)

Suite à un appel d'offre remporté par CER. Environ 300 épaves seraient concernées par cette nouvelle activité. CER répond ainsi au Chapitre 13, « Installations de collecte et de traitement des déchets produits en situation exceptionnelle » du PRPGD de Mayotte.

Les bateaux seront dépollués hors site mais le démontage des moteurs et le découpage auront lieu sur le site.

Donc une **déclaration 2719** a été émise le 15/01/2026 pour ce scénario exceptionnel. Il a été estimé un volume susceptible d'être présent de 3800 m³ (5000 m³ sur la déclaration). Cette rubrique est temporaire.

IV.B.4. Activité de transit et regroupement de déchets dangereux (Rubrique 2718)

Compte tenu du manque de structures adaptées sur Mayotte, CER souhaite pouvoir récupérer des batteries de véhicules (électriques ou non) en dehors de celles retirées des VHU. Ces batteries seront stockées conjointement avec celles des VHU dépollués dans un espace dédié, dans des containers de 20 pieds, sur dalle étanche et ceint par des murs coupe-feu. Les contenants seront des containers maritimes étanches. Le volume global estimé de batteries est estimé à 49 tonnes, ce qui permettra de rationaliser les envois vers l'exutoire).

Afin de permettre de limiter les potentiels effets domino, il est prévu un stockage comme ci-dessous :

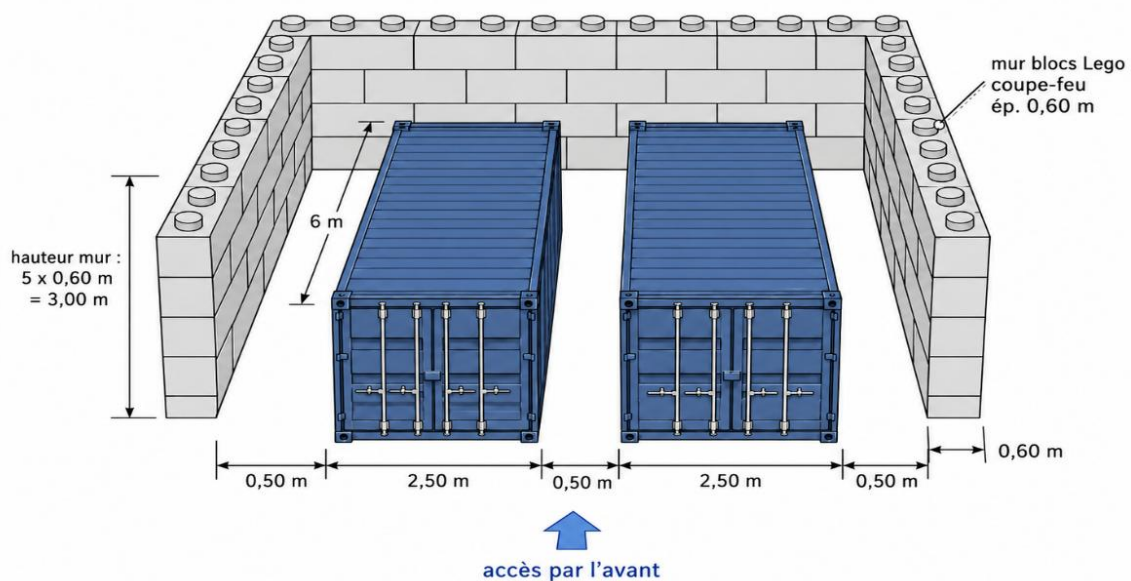


Figure 8 – Principe d'implantation de la zone batterie

IV.B.5. Intégration d'une activité de broyage et tri (Rubrique 2791)

Une surface sera aménagée pour accueillir un broyeur adapté au traitement de ferrailles et métaux. Le traitement par broyage concernera **les VHU et les (BPHU) préalablement dépollués**, ainsi que des ferrailles légères assimilées.

Avant toute opération de chargement, un opérateur qualifié procède à une **inspection visuelle des matériaux** présents sur la zone d'attente afin d'identifier et de retirer :

- Les éléments **imbroyables**, susceptibles d'endommager le broyeur (pièces massives, blocs métalliques compacts, corps étrangers) ;
- Les matériaux **non conformes ou dangereux**, notamment :
 - Matières explosives ou inflammables ;
 - Contenants sous pression.

Les carcasses de VHU dépollués, les éléments issus de BPHU dépollués, ainsi que les ferrailles légères seront **introduits dans le broyeur par pelle mécanique**.

Après broyage, les matériaux sont convoyés vers des procédés de séparation de la matière :

- La fraction broyée passe sous tambour magnétique permettant le retrait des fractions ferreuses.
- Les matériaux non magnétiques sont orientés vers une autre ligne. On obtient alors un lot de stockage contenant :
 - o Des métaux non ferreux (aluminium, cuivre, alliages) ;
 - o Des fractions minérales ou non métalliques résiduelles.

Des tables de tri seront attaché au broyeur et permettront la séparation des lots suivants :

- Résidus de Broyages Automobiles (RBA) correspondant au négatif du tri (**résidus combustibles**) ;
- Métaux ferreux / E40 : matière ferromagnétique principale issue de la séparation par cabine de tri ;
- Métaux Induits / Zorba : matière métallique non ferreuse (cuivre, moteurs électriques, fils, ...).

IV.B.6. Rétention de l'eau polluée

Tout ruissèlement sera dirigé vers un **bassin de rétention** d'une capacité de **200 m³**. Ce bassin sera installé le long de la bordure Sud-Est, intégré au talus **à la suite d'une étude approfondie de la faisabilité du projet**. Des **murs de soutènement** permettront de réduire le risque de glissement de terrain.

Les pentes du sol nouvellement imperméabilisé permettront de diriger les écoulements du site vers les caniveaux et regards jusqu'à cette rétention. Un séparateur d'hydrocarbures est installé en amont du bassin.

Les toitures de l'atelier et des locaux dirigent les eaux pluviales non pollués vers des citernes de rétention 3600 L.

Annexe 46-D : Plan du réseau eau.

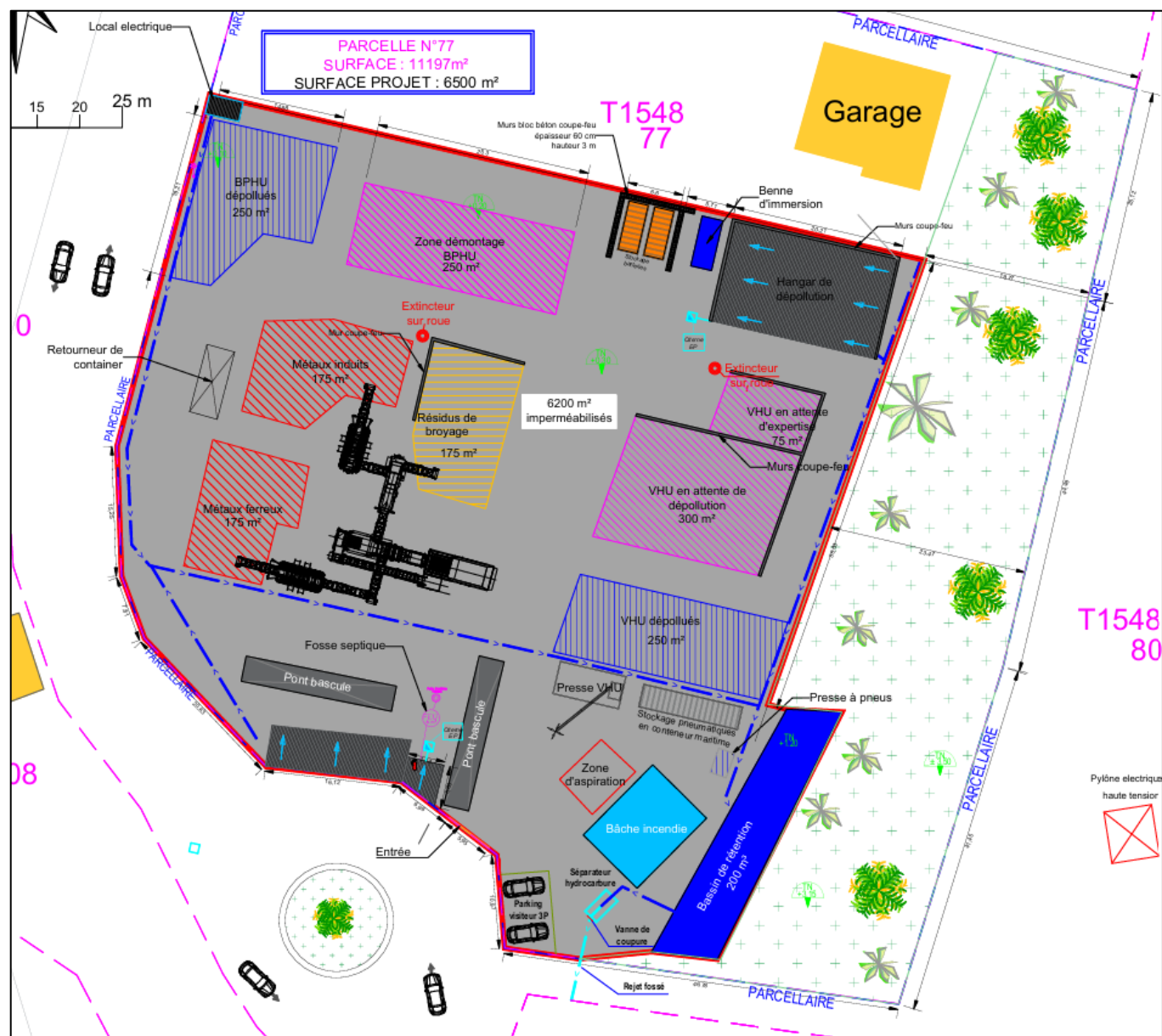


Figure 9 : Extrait du plan du réseau d'eau pluviale du projet

V. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

V.A. Procédure d'autorisation

Ce dossier constitue une demande d'autorisation pour l'extension et la modification d'un centre VHU sur la commune de Koungou, conformément aux exigences des articles L 511-1 et R 511-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Ces textes prévoient que certaines installations industrielles doivent faire l'objet, en fonction de leur nature, d'une demande d'autorisation ou de déclaration préalablement à leur mise en service ou à toute transformation postérieure à celle-ci.

Pour les installations classées soumises à autorisation, la consultation de la population par une **consultation publique** est une obligation. Cette consultation se déroule sur une période de trois mois, bien qu'une prolongation exceptionnelle de 30 jours soit possible à l'initiative du Commissaire Enquêteur ou du Président de la Commission d'Enquête le cas échéant.

Les communes concernées par l'enquête publique sont celles dont une partie au moins du territoire est compris dans le rayon d'affichage défini par les rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement. **La commune de Koungou sera donc consultée.**

En application de l'article 1 du décret n°93-742 du 29 mars 1993 relatif aux procédures, seules s'appliquent les règles des procédures instituées par le Code de l'Environnement, Livre V, Titre I, relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement.

L'autorisation accordée par l'autorité environnementale prend la forme d'un arrêté préfectoral établissant les prescriptions à respecter par l'exploitant. L'arrêté préfectoral est pris après instruction du dossier par les services compétents, avis des conseils municipaux concernés et enquête publique, puis après avis du CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques).

A cet effet, le présent dossier sera soumis à enquête publique après examen de recevabilité par la DEAL.

V.B. Rubriques de la nomenclature ICPE

En fonction de l'importance et de la nature des activités, les installations industrielles peuvent être placées sous le régime de l'autorisation, de la déclaration, ou de l'enregistrement au titre du Code de l'environnement – Livre V – Titre I^{er}. Le cas échéant, elles sont qualifiées d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – ICPE.

L'article R. 511-9 du code de l'environnement et son annexe constituent la nomenclature des ICPE.

Le tableau suivant reprend les différentes rubriques de la nomenclature des ICPE pour lesquelles le site est actuellement classé et celles susceptibles de concerner le projet, en mentionnant :

- Le n° de la rubrique ;
- L'intitulé précis de la rubrique avec le seuil de classement, le régime correspondant (autorisation, déclaration, enregistrement, ou non classé) et le rayon d'affichage de l'enquête publique qui en découle ;
- Les caractéristiques de l'installation qui justifient le régime retenu pour chacune des rubriques.

Légende du tableau présenté aux pages suivantes :

AS : Régime de l'autorisation, avec institution de servitudes d'utilité publique (SUP)

A : Régime de l'autorisation

E : Régime de l'enregistrement

D : Régime de la déclaration

DC : Régime de la déclaration avec contrôle périodique d'un organisme agréé

NC : Non classé (activité non classée au titre des ICPE)

-# : Rayon d'affichage en kilomètres de l'enquête publique

Tableau 3 : Classement ICPE projeté du site de Longoni

Rubrique	Intitulé	Classement actuel	Classement projet final
2712-1	Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719		
	1. Dans le cas de véhicules terrestres hors d'usage, la surface de l'installation étant supérieure ou égale à 100 m ²	E Surface : 999 m ²	E Surface : 1000 m ²
	2. Dans le cas d'autres moyens de transports hors d'usage, autres que ceux visés aux 1 et 3, la surface de l'installation étant supérieure ou égale à 50 m ²	NC	A-2 Surface 100 m ²
2712-3	3. Dans le cas des déchets issus de bateaux de plaisance ou de sport tels que définis à l'article R.543-297 du Code de l'environnement. a) Pour l'entreposage, la surface de l'installation étant supérieure à 150 m ² b) Pour la dépollution, le démontage ou le découpage	NC	E Surface 500 m ² .
2713-2	Installation de transit, regroupement, tri ou préparation en vue de réutilisation de métaux ou de déchets de métaux non dangereux, d'alliage de métaux ou de déchets d'alliage de métaux non dangereux, à l'exclusion des activités et installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712 et 2719. La surface étant :		
	2. Supérieure ou égale à 100 m ² et inférieure à 1000 m ³ ;	D Surface concernée : 990 m ²	D Surface concernée : 990 m ²
2718	Installation de transit, regroupement ou tri de déchet dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793		
	1. La quantité de déchets dangereux susceptible d'être présente dans l'installation étant supérieure ou égale à 1 t ou la quantité de substances dangereuses ou de mélanges dangereux, mentionnés à l'article R.511-10 du code de l'environnement, susceptible d'être présente dans l'installation étant supérieure ou égale aux seuils A des rubriques d'emploi ou de stockage de ces substances ou mélanges	NC	A-2 Quantité concernée : 49t
2719	Installation temporaire de transit de déchets issus de pollutions accidentelles marines ou fluviales ou de catastrophes naturelles		
	Le volume susceptible d'être présent dans l'installation étant supérieur à 100 m ³ .	D 5000 m ³ temporairement	NC
2791-1	Installation de traitement de déchets non dangereux, à l'exclusion des installations classées au titre des rubriques 2515, 2711, 2713, 2714, 2716, 2720, 2760, 2771, 2780, 2781, 2782, 2783, 2794, 2795 ou 2971 La quantité de déchets traités étant :		
	1. Supérieure ou égale à 10 t/j ;	DC Capacité : 9,99 t/j	A-2 Capacité : 70 t/j max

Le rayon d'étude est de 2 km. Il ne concerne que la commune de Koungou.

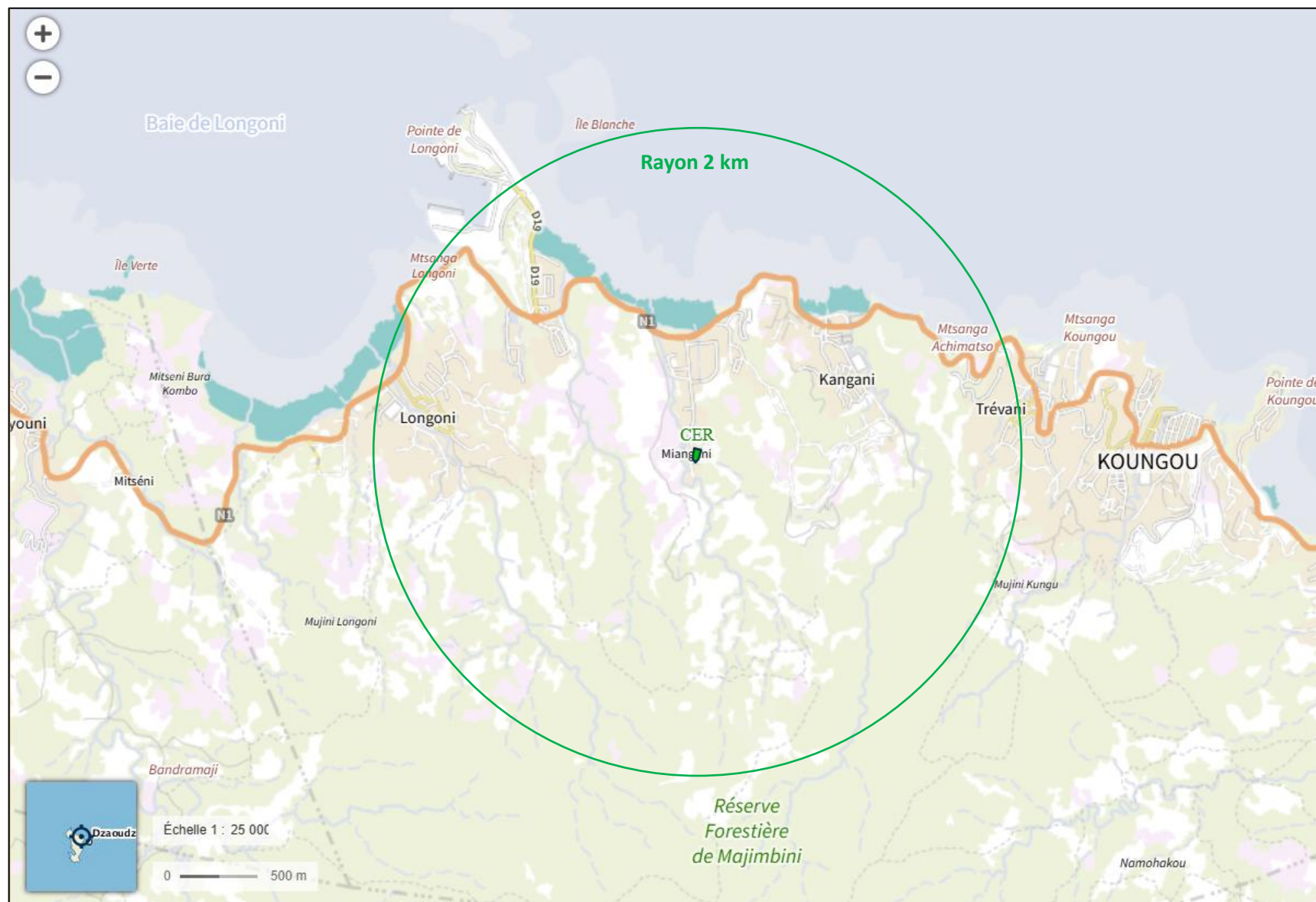


Figure 10 : Rayon d'affichage du site CER (Aire d'étude 2 km)

V.C. Articulation avec la loi sur l'eau

La réglementation relative à l'eau prévoit que certaines activités, travaux ou ouvrages (IOTA) soient soumis à autorisation ou déclaration selon leur classement dans la nomenclature "eau".

Inspirée de la nomenclature ICPE, la nomenclature eau se compose de deux régimes : autorisation et déclaration. Les IOTA sont ainsi soumis au régime de l'autorisation ou de la déclaration suivant les dangers qu'ils représentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques, en application des articles L 214-1 à L 214-3 du Code de l'Environnement.

Le présent dossier de demande d'autorisation tient lieu également de procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau si cela s'avère nécessaire.

Dans le cadre de l'autorisation environnementale unique les installations, ouvrages, travaux et aménagements susceptibles d'être soumis à la loi sur l'eau et présentant un lien direct avec le projet font l'objet d'une instruction commune.

Ci-dessous est présenté le classement au titre de la loi sur l'eau. Les incidences relatives à ce classement sont présentées dans cette demande d'autorisation.

Rubrique IOTA	Intitulé de la rubrique	Projet	Régime
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (Autorisation) 2° Supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha (Déclaration).	Le bassin versant intercepté équivaut à 0,62 ha (6200 m²).	Non classé

CER n'est donc pas soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

V.D. Directive IED

La directive 2010/75/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 relative aux émissions industrielles (prévention et réduction intégrées de la pollution) applique des dispositions spécifiques aux activités introduites dans la nomenclature des Installations Classées par la création des rubriques « 3000 ».¹

Parmi les rubriques potentiellement IED de CAZA, on compte la rubrique 2791 qui concerne le traitement de déchets non dangereux. Le projet n'atteindra pas le seuil de 75t/j de déchets non dangereux traités et ne rentre donc pas en rubrique 3532.²

Le tonnage de la rubrique 2718 est maintenu inférieur à 50 tonnes, en dessous de la limite liée à la rubrique 3550.

Le projet n'étant pas concerné par un classement dans les rubriques ICPE numérotées de 3000 à 3999, il n'est donc **pas soumis à la directive IED**.

¹ <https://aida.ineris.fr/inspection-icpe/directive-relative-emissions-industrielles-ied/directive-transposition/presentation>

² <https://aida.ineris.fr/reglementation/3532-valorisation-dechets-non-dangereux>

VI. REMISE EN ETAT

Conformément à l'article R.512-6 alinéa 7° du code de l'environnement, l'avis du maire de la commune d'implantation du projet sur les modalités de la remise en état du site lors de l'arrêt définitif des installations sont joints à la demande.

La société CER est locataire de la parcelle qu'elle exploite pour son activité. Une proposition d'usage futur industriel a été faite pour envoi par courrier à la mairie de Koungou. La proposition complète d'usage future est détaillée en **partie VII de l'étude d'incidence** et dans le courrier annexé à celle-ci.

VII. CONFORMITE AUX DOCUMENTS D'URBANISME

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Koungou a été approuvée par le Conseil Municipal du **4 septembre 2016**. L'installation est située en zone Ue de la parcelle 77 de la section AP. La partie agricole A de la parcelle n'est pas intégrée dans les limites de site. Cette zone autorise l'activité industrielle.

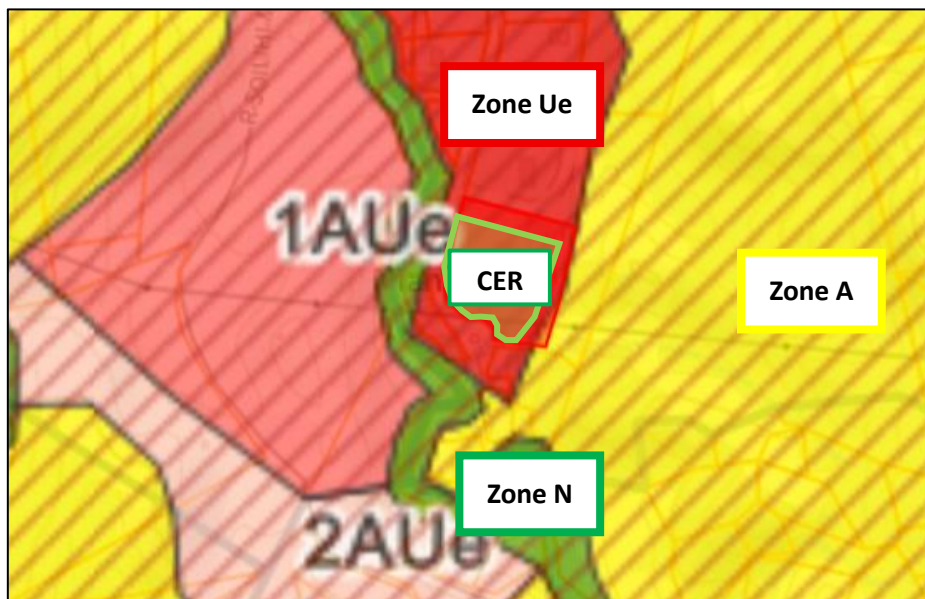
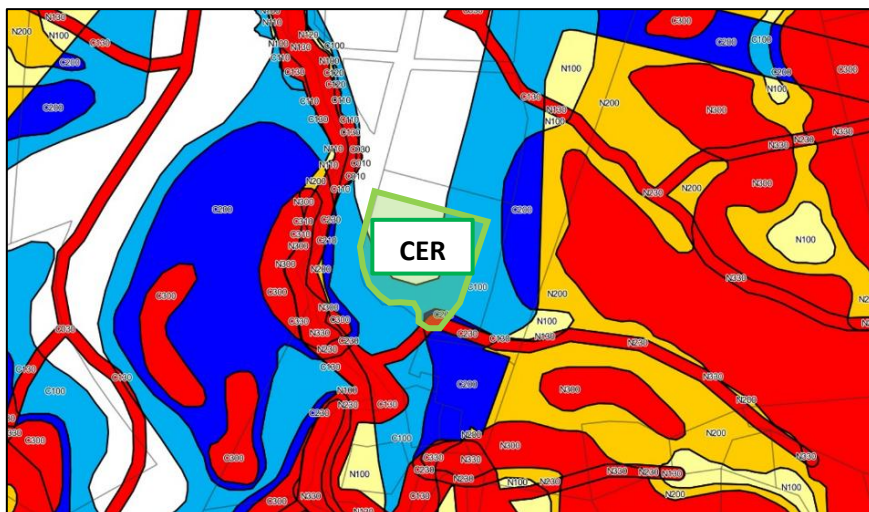


Figure 11 : Zonage d'urbanisme de CER (Géoportail de l'urbanisme)

Le site est également concerné par un **Plan de Prévention des Risques Naturel Multi-Aléas**. Les activités du projet (stockage de déchets, imperméabilisation, installation bassin de rétention) auront lieu en dehors de sa zone rouge :



VII.A. Conformité au PLU

Tableau 4 : Conformité aux dispositions du Plan local d'urbanisme de Koungou

Dispositions du PLU de Koungou	Situation de l'installation
Chapitre 2 : Règlement de zones DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Caractère de la zone U Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Onze sous-secteurs ont été différenciés : [...] Les sous-secteurs Ue , coïncident avec les espaces accueillant des activités économiques de type industriel et artisanal avec les zones urbaines d'importances départementale ou communale incompatible avec les fonctions résidentielles. [...]	Conforme. Le site est en zone Ue et n'exploite pas la partie de la parcelle en zone A.
Article 1 – U : Occupations et utilisations du sol interdites [...] En sous-secteur Ue, Up : - Les constructions ou installations destinées à l'hôtellerie. - L'ouverture des terrains de camping et de caravanning - Les constructions individuelles isolées à usage d'habitation - L'ouverture et l'exploitation de carrières [...]	Conforme. Pas d'occupation ou utilisation interdite du sol.
Article 2 – U : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions Les zones du PLU concernées par un aléa naturel fort sont inconstructibles en l'état. Pendant la phase d'élaboration du PPRN, aucune levée ou requalification d'aléa n'est autorisée. Une fois le PPRN approuvé, des études complémentaires s'inscrivant dans une procédure de révision du PPRN pourront permettre une requalification des aléas pour des opérations globales d'aménagement.	Le site est concerné par certaines zones du PPRN, exploré dans le tableau de conformité au PPRN ci-après dans ce document.
Dispositions particulières : [...] En sous-secteur Ue - Les entrepôts liés et nécessaires à l'activité de la zone ; - Les logements de fonction dans la limite d'un logement par activité qu'ils soient accolés ou qu'ils fassent partie intégrante du bâtiment d'activité ; - Le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel lié à l'activité de la zone ; - L'aménagement et l'extension des activités existantes ;	Conforme. Le site est en zone Ue et n'exploite pas la partie de la parcelle en zone A. L'occupation et l'utilisation du site ne sera pas interdite.

Dispositions du PLU de Koungou	Situation de l'installation
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles et artisanales ; - Les constructions ou installations destinées aux services publics ; - Les constructions ou installations destinées aux équipements collectifs, nécessaires aux activités économiques présentes dans le secteur. [...]	
Article 3 – U : Accès et voiries	
<u>Dispositions communes :</u> <u>Accès</u> [...] Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès suffisamment dimensionné pour permettre le passage d'un véhicule à une voie publique ou privée : - soit directement, - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	Conforme. Le terrain est desservi par la voie publique depuis un rond-point. Les accès sont maintenus dégagés.
<u>Voirie</u> [...] Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre de satisfaire aux exigences des règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, ...	Conforme. La voie est conforme à l'accès des services de secours.
Article 4 – U : Desserte des terrains par les réseaux	
<u>Dispositions communes:</u> <u>Eau potable</u> Toute construction ou installation en ayant l'usage, doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.	Conforme. Le site est raccordé au réseau d'eau potable sous la voirie.
<u>Assainissement</u> Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe. A défaut de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement individuel, conçu et construit conformément à la réglementation en vigueur, est admis. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées, même traitées en surface, dans les rivières, ravines ou fossé est interdite.	Conforme. Les eaux usées sont stockées en fosse septique.
<u>Eaux pluviales</u>	Conforme. Les eaux pluviales traitées sont rejetées en fossé.

Dispositions du PLU de Koungou	Situation de l'installation
Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.	
Article 5 – U : Superficie minimale des terrains constructibles	
<u>Dispositions communes :</u> Non réglementée [...]	
Article 6 – U : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	
[...] En sous-secteur Ue et Up : Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 2 mètres.	Conforme. Pas de constructions prévue. Les locaux et l'atelier sont éloignés des voies de circulation.
Article 7 – U : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux constructions existantes, ni aux extensions qui n'augmentent pas les emprises aux sols initiales, ni aux piscines. [...] En sous-secteur Ue et Up : Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 2 mètres	Conforme. Pas de constructions sur site. Les locaux et l'atelier respectent les limites séparatives.
Article 8 – U : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
<u>Dispositions communes :</u> Non règlementé	Non concerné.
Article 9 – U : Emprise au sol des constructions.	
<u>Dispositions communes :</u> Non règlementé	Non concerné.
Article 10 – U : Hauteur maximale des constructions.	
<u>Dispositions communes :</u> Les dispositions du présent article s'appliquent à toute nouvelle construction et extension, à l'exception des édifices religieux et des constructions publiques / ou bâtiments publics. La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le niveau du sol naturel avant travaux. Cependant cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. [...] En sous-secteur Ue et Up : La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit et à 20 mètres au faîtage ou de 15 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.	Conforme. Pas d'édifice ou construction de hauteur supérieure à 15 m.

Dispositions du PLU de Koungou		Situation de l'installation
Des hauteurs différentes peuvent être autorisées en cas de contraintes techniques justifiées. [...]		
Article 11 – U : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords		
[...]		Non concerné. Pas de constructions sur site.
Article 12 – U : Stationnement.		
<u>Dispositions communes dérogatoires :</u> Dans le cas d'une opération groupée, les stationnements peuvent être réalisés à l'échelle de l'opération.		Non concerné.
<u>Dispositions communes :</u> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement proche. <u>Pour les véhicules automobiles</u> La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m ² , circulation comprise. Le nombre de places de stationnement des véhicules est défini en fonction de la destination de la construction : [...] Local à usage artisanal ou industriel : 1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher [...] Autres destination : Selon les besoins de l'opération.		Conforme. Les véhicules peuvent stationner ou sur un parking réservé de trois place à l'intérieur du site. Les locaux et l'accueil sont desservis.
Article 13 – U : Espaces libres et plantations		
[...] En sous-secteurs Ue, Up Non réglementé [...]		Non concerné
Article 14 – U : Coefficient d'occupation du sol		
Dispositions communes Non règlementé		Non concerné.

VII.B. Conformité au PPRN

Tableau 5 : Compatibilité du site CER de Longoni avec le PPRNp-MA de Koungou

Dispositions du PPRNp-MA de Koungou			
Le site comporte des zone construite de codes C230, C200, et C100			
ZONE CONSTRUITE DE RISQUE MOYEN MOUVEMENTS TERRAIN			
Code C2xx			
Article	Types de Travaux	Prescriptions	Situation de l'installation CER
II.2.2.1 A	Sont interdits (sauf exceptions en B) > Toutes nouvelles constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours ou leurs extensions (sauf mises aux normes), > La création d'ERP de type R, U et J, > Les ERP accueillant des personnes difficilement déplaçables (établissement pénitentiaire, CRA, etc.), > Les changements de destination qui ont pour effet de créer : * des ERP de type R, U et J ; * des ERP accueillant des personnes difficilement déplaçables (établissement pénitentiaire, CRA, etc.), > Les constructions nouvelles d'équipements d'intérêt général de type bâtiments de production d'eau potable et d'énergie (fonctionnement indispensable en cas de crise) ; > Les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de la capacité des aires d'accueil existantes.		Non concerné Pas de nouvelles constructions prévus. Les locaux.
Les constructions nouvelles			
B-1	Les constructions à usage d'habitation et les locaux d'activités	Fourniture d'une attestation si la surface de plancher totale du bâtiment dépasse les 150 m² ou si le bâtiment dépasse le R+1 pour l'unité foncière. [...]	Non concerné. Pas de construction prévue sur zone C200.
B-2	Les ERP (hors ceux interdits en A et ceux visés à l'article B-4 et B-5)		
B-3	Les aménagements de plein air, de sport et de loisirs, et les bâtiments associés (vestiaires, sanitaires, etc.)		
B-4	Les ERP de type établissements de l'enseignement secondaire sans internat	[...]	Non concerné.
B-5	Les ERP de type établissements de l'enseignement élémentaire	[...]	Non concerné.
B-6	La construction de piscines enterrées ou semi-enterrées	[...]	Non concerné.
B-7	Le stockage de matières dangereuses et polluantes (hors activité de stockage de déchets)	Fourniture d'une attestation.	CER a une activité de stockage des déchets. CER prévoit l'implantation de citernes de récupération d'eau de toiture.
B-8	Les citernes, cuves et silos		

ZONE CONSTRUITE DE RISQUE MOYEN MOUVEMENTS TERRAIN

Code C2xx

Article	Types de Travaux	Prescriptions	Situation de l'installation CER
B-9	La démolition	[...]	Pas de démolition prévue
B-10	Le reconstruction après démolition.	[...]	
Les constructions existantes			
B-11	Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et les locaux d'activités	[...]	Pas de constructions prévues dans le projet.
B-12	Les extensions des ERP (hors ceux interdits en A et ceux visés à l'article B-4 et B-5)		
B-13	Les extensions des aménagements de plein air, de sport et de loisirs, et les bâtiments associés (vestiaires, sanitaires, etc.)		
B-14	Les extensions des ERP de type R, U et J (hors ceux visés à l'article B-15)	Limiter l'augmentation de la surface de plancher à 20% de celle du bâtiment existant sur l'unité foncière ou 20 m² pour les bâtiments de surface de plancher inférieure à 100 m² Fourniture d'une attestation. Ne pas augmenter la capacité d'accueil. Limiter à une seule fois par unité foncière à compter de l'approbation du PPRN initial.	
B-15	Les extensions des ERP de type établissements de l'enseignement élémentaire et secondaire sans internat et les centres de vacances et de loisirs sans hébergement	Fourniture d'une attestation. Pour les établissements de l'enseignement élémentaire, ne pas d'augmenter de plus de 40% la capacité d'accueil à compter de l'approbation du PPRN initial (en une ou plusieurs demandes).	
B-16	Les constructions d'annexes (abris léger, garages particuliers ...)	Fourniture d'une attestation si l'emprise au sol dépasse 20 m².	Pas de constructions prévues.
Les autres projets			
B-17	Les équipements d'intérêt général et leurs extensions (hors ceux interdit en A et ceux visés à l'article B-21 et B-26)	[...]	Pas d'équipement d'intérêt général prévu
B-18	Les aménagements d'accès aux sites dans le but d'améliorer l'évacuation en cas de crise.	Fourniture d'une attestation.	/
B-19	Voiries et aires de stationnement collectif public ou privé	Fourniture d'une attestation.	Une attestation sera fournie.
B-20	Le mobilier urbain	Sous réserves du respect des normes.	Les normes sont respectées.

ZONE CONSTRUITE DE RISQUE MOYEN MOUVEMENTS TERRAIN

Code C2xx

Article	Types de Travaux	Prescriptions	Situation de l'installation CER
B-21	Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), leurs extensions et leurs modifications	Interdit s'il s'agit de bâtiments de production d'eau potable et d'énergie, sauf si la construction, l'extension ou la modification est liée à une ICPE. Préexistante sur l'unité foncière. Sous réserve de la réalisation d'une étude intégrant la gestion des risques et la non aggravation de ce dernier. Fourniture d'un engagement de l'exploitant à mettre en œuvre les conclusions de cette étude. Fourniture d'une attestation réalisée par un expert précisant que l'activité et les constructions n'aggravent pas l'aléa et sont compatibles avec celui-ci. Dans le cas d'ICPE soumis à autorisation, l'instructeur devra se conformer à l'avis donné par l'administration sur l'étude d'impact.	Site ICPE à régime de l'autorisation ne produisant pas d'eau potable ou de l'énergie. Les activités de CER n'aggravent pas le risque mouvement de terrain. Les conclusions des études sont mises à la disposition de la préfecture. ICPE dispensée de l'étude d'impact, étude d'incidence mise en œuvre.
B-22	Les activités agricoles ou forestières, les cultures, les déboisements ou les défrichements et les pistes associées.	[...]	Non concerné. Site non agricole ne prévoyant pas de défrichement.
B-23	Les changements de destination (Hors ceux interdits en A)	[...]	Pas de changement de destination.
B-24	Les affouillements et exhaussements liés ou non à un projet d'aménagement ou de construction	Pour tous talus terrassés en déblai, des soutènements, dispositifs anti-érosion (ex : végétation couvrante), ou tout autre dispositif assurant la stabilité et protégeant des écoulements d'eaux pluviales devront être envisagés le plus rapidement possible après leur réalisation. Fourniture d'une attestation si superficie supérieure à 100 m² ou de profondeur ou hauteur de plus de 2 m .	CER prévoit une imperméabilisation sur 3100 m² supplémentaires pour 6500 m² au total.
B-25	Les terrains de campings et leurs extensions ou augmentation de capacité.	[...]	Non concerné.
B-26	Les travaux, ouvrages et aménagements destinés à réduire les conséquences des différents risques recensés (travaux de protections de berges, murs de soutènements, etc.)	Fourniture d'une attestation garantissant le dimensionnement de l'ouvrage. Organiser le drainage et la circulation des eaux conformément aux règles de l'art.	Le site prévoit l'imperméabilisation du sol.
B-27	Les ouvrages et systèmes de gestion des eaux pluviales	Infiltration interdite. Fourniture d'une attestation garantissant le dimensionnement du système et que l'aménagement projeté n'aggrave pas les risques ou n'en provoque pas de nouveaux (déstabilisation des terrains ...).	CER met en place une imperméabilisation du sol du site et l'aménagement d'un réseau d'eau pluviale
B-28	Les systèmes d'épuration autonomes individuels	[...]	Non concerné. CER emploie un séparateur hydrocarbure pour l'eau

ZONE CONSTRUITE DE RISQUE MOYEN MOUVEMENTS TERRAIN
Code C2xx

Article	Types de Travaux	Prescriptions	Situation de l'installation CER
			pluviale, mais pas une station d'épuration individuelle.

ZONE CONSTRUITE DE RISQUE Faible MOUVEMENTS TERRAIN
Code C1xx

Article	Types de Travaux	Prescriptions	Situation de l'installation CER
II.2.2.2 A	Sont interdits (sauf exceptions en B) Sans objet		Non concerné.

Les constructions nouvelles

D-1	Les constructions à usage d'habitation et les locaux d'activités.	Fourniture d'une attestation si la surface de plancher totale du bâtiment dépasse les 150 m² ou si le bâtiment dépasse le R+1 pour l'unité foncière. Pour les ERP [...]	Non concerné. Pas de bâtiment de plus de 150 m² ou dépassant le R+1 prévu en zone C100.
D-2	Les ERP		
D-3	Les constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours.	Fourniture d'une attestation.	Les accès sont déjà propices aux besoins des secours.
D-4	Le stockage de matières dangereuses et polluantes (hors activité de stockage de déchets).	Fourniture d'une attestation.	Attestation non requise, le site étant une activité de stockage de déchet.
D-5	Les constructions de cuves et de silos à usage agricole		Non concerné
D-6	La démolition	[...]	Pas de démolition ou reconstruction prévue.
D-7	La reconstruction après démolition		

Les constructions existantes

D-8	Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et des locaux d'activité.	Fourniture d'une attestation si la surface de plancher totale du bâtiment dépasse les 150 m² ou si le bâtiment dépasse le R+1 pour l'unité foncière. Pour les ERP [...]	Non concerné. Pas de construction à usage d'habitation.
D-9	Les extensions des ERP		
D-10	Les extensions des constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours	Fourniture d'une attestation.	/
D-11	Les équipements d'intérêt général et leurs extensions (hors ceux visés à l'article D-15 et D-19)	[...]	Non concerné. Les articles D-15 et D-19 s'appliquent.
D-12	Les aménagements d'accès aux sites dans le but d'améliorer l'évacuation en cas de crise.	Fourniture d'une attestation.	/
D-13	Voiries et aires de stationnement collectif public ou privé	Fourniture d'une attestation.	/
D-14	Le mobilier urbain	Sous réserves du respect des normes.	Les normes sont respectées.
D-15	Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), leurs extensions et leurs modifications	Sous réserve de la réalisation d'une étude intégrant la gestion des risques et la non aggravation de ce dernier.	Site ICPE à régime de l'autorisation.

ZONE CONSTRUITE DE RISQUE Faible MOUVEMENTS TERRAIN
Code C1xx

Article	Types de Travaux	Prescriptions	Situation de l'installation CER
		Fourniture d'un engagement de l'exploitant à mettre en œuvre les conclusions de cette étude. Fourniture d'une attestation réalisée par un expert précisant que l'activité et les constructions n'aggravent pas l'aléa et sont compatibles avec celui-ci. Dans le cas d'ICPE soumis à autorisation, l'instructeur devra se conformer à l'avis donné par l'administration sur l'étude d'impact.	Les activités de CER n'aggravent pas le risque mouvement de terrain. Les conclusions des études sont mises à la disposition de la préfecture. ICPE dispensée de l'étude d'impact, étude d'incidence mise en œuvre.
D-16	Les activités agricoles ou forestières, les cultures, les déboisements ou les défrichements et les pistes associées.	[...]	Non concerné. Site non agricole ne prévoyant pas de défrichement.
D-17	Les changements de destination	[...]	Pas de changement de destination.
D-18	Les affouillements et exhaussements liés ou non à un projet d'aménagement ou de construction	Pour tous talus terrassés en déblai, des soutènements, dispositifs anti-érosion (ex :végétation couvrante), ou tout autre dispositif assurant la stabilité et protégeant des écoulements d'eaux pluviales devront être envisagés le plus rapidement possible après leur réalisation. Fourniture d'une attestation si superficie supérieure à 100 m² ou de profondeur ou hauteur de plus de 2 m .	
D-19	Les travaux, ouvrages et aménagements destinés à réduire les conséquences des différents risques recensés (travaux de protections de berges, murs de soutènements, etc.)	Fourniture d'une attestation garantissant le dimensionnement de l'ouvrage. Organiser le drainage et la circulation des eaux conformément aux règles de l'art.	Le site prévoit l'imperméabilisation du sol.
D-20	Les ouvrages et systèmes de gestion des eaux pluviales	Infiltration interdite sauf impossibilité fonctionnelle. Fourniture d'une attestation garantissant le dimensionnement du système et que l'aménagement projeté n'aggrave pas les risques ou n'en provoque pas de nouveaux (déstabilisation des terrains ...).	Pas d'infiltration sur site. CER met en place un réseau d'eau pluviale relié à un bassin de rétention.
D-21	Les systèmes d'épuration autonomes individuels	[...]	Non concerné. CER emploi un séparateur hydrocarbure pour l'eau pluviale, mais pas une station d'épuration individuelle.
D-22	Les terrains de camping et les aires d'accueil des gens du voyage ainsi que leurs extensions ou augmentation de capacité	[...]	Non concerné.

ZONE CONSTRUITE ET NON CONSTRUITE DE RISQUE FORT INONDATION DEBORDEMENT DE COURS D'EAU
Code Cx3x et Nx3x

Article	Types de Travaux	Prescriptions	Situation de l'installation CER
Les constructions existantes			
F-1	Les aménagements de plein air, de sport et de loisirs, et les bâtiments associés (vestiaires, sanitaires, etc.)		
F-2			
F-3	La démolition	Fourniture d'une attestation garantissant que la démolition n'aggrave pas le risque sur les parcelles voisines.	Pas de démolition prévue.
Les constructions nouvelles			
F-4	Les extensions des constructions existantes à l'usage d'habitation.	[...]	Pas de construction prévue à usage d'habitation.
F-5	La création ou l'agrandissement des ouvertures.	Interdites sur les façades ou pignons situés face au sens d'écoulement en rez-de-chaussée.	
F-7	Les extensions des locaux d'activités	Extension des bâtiments en étage uniquement, limitée à 20 m ² de surface de plancher étendue à raison de 6 m ² + 1m ² /personne si capacité d'accueil supérieure à 15 personnes (constitution d'une zone refuge). Ne pas créer d'espace de sommeil. Fourniture d'une attestation. Ne pas augmenter la capacité d'accueil. Pour les locaux agricoles, obtenir un avis favorable de la CDPENAF. Limiter à une seule fois par unité foncière à compter de l'approbation du PPRN initial.	
F-9	Les extensions des constructions existantes de toute nature pour réaliser une mise aux normes en vigueur (techniques, réglementaires, sanitaires, amélioration accès de sécurité etc.)	Assurer la transparence hydraulique et/ou implanter dans l'ombre hydraulique d'une construction existante sauf impossibilité fonctionnelle démontrée. Fourniture d'une attestation.	
Les autres projets			
F-10	Les équipements d'intérêt général et leurs extensions (hors ceux visés à l'article F-14 et F-18)	Interdit s'il s'agit d'une activité de stockage de déchets, de bâtiments de production d'eau potable et d'énergie, sauf si la construction ou l'extension est liée à un équipement préexistant sur l'unité foncière. Fourniture d'une attestation. Pour les stations de traitement des eaux usées et les bâtiments de production d'eau potable et d'énergie, l'attestation intégrera la prise en compte, dès la conception, de toutes les dispositions techniques relatives à la nature du risque, ainsi les mesures prévues pour assurer la pérennité des ouvrages et du fonctionnement en cas de crise.	Pas de stockage de déchets en zone rouge. Le site n'est pas une station de traitement d'eaux usées.

ZONE CONSTRUITE ET NON CONSTRUITE DE RISQUE FORT INONDATION DEBORDEMENT DE COURS D'EAU
Code Cx3x et Nx3x

Article	Types de Travaux	Prescriptions	Situation de l'installation CER
		Le choix de l'implantation de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité fonctionnelle de les réaliser dans une zone d'aléa moindre.	
F-11	Les aménagements d'accès aux sites dans le but d'améliorer la réponse en cas de crise.	Fourniture d'une attestation garantissant que les aménagements d'aggravent pas l'aléa.	Une attestation sera fournie.
F-12	Voiries et aires de stationnement collectif public ou privé	Fourniture d'une attestation garantissant que les aménagements n'aggravent pas l'aléa. En zone non construite, pour le franchissement de ravine, le dimensionnement sera laissé libre au Maître d'Ouvrage sous réserve qu'il puisse justifier de l'absence d'impact sur des enjeux existants. Indiquer par un marquage visible la présence potentielle d'eau a minima à + 1,00 m par rapport au TN.	Pas de voiries ou aires de stationnement sur zone C230.
F-13	Le mobilier urbain	Sous réserve du respect des normes	
F-14	Les installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), leurs extensions et leurs modifications	Interdit pour toute ICPE sauf si la construction, l'extension (y compris les bâtiments liés à l'activité) ou la modification est liée à une ICPE préexistante sur l'unité foncière. Sous réserve de la réalisation d'une étude intégrant la gestion des risques et la non aggravation de ce dernier. Fourniture d'un engagement de l'exploitant à mettre en œuvre les conclusions de cette étude. Fourniture d'une attestation réalisée par un expert précisant que l'activité et les constructions n'aggravent pas l'aléa et sont compatibles avec celui-ci. Dans le cas d'ICPE soumise à autorisation, l'instructeur devra se conformer à l'avis donné par l'administration sur l'étude d'impact.	ICPE préexistante. CER ne prévoit pas de construction. Le site sera imperméabilisé. L'étude de la gestion des risques fait partie du dossier de demande d'autorisation (PJ5). Attestation sera fournie, l'aménagement prend en compte les aléas. ICPE à régime d'autorisation. La DEAL décide.
F-16	Les changements de destination	Interdit s'il augmente la vulnérabilité liée à l'usage. Interdit s'il conduit vers un ERP de type R, U ou J, ou un ERP accueillant des personnes difficilement déplaçables (établissement pénitentiaire, CRA, etc.) ou de l'habitation. Ne pas créer d'espace de sommeil Ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction.	
F-17	Les divisions parcellaires	Sauf les divisions conduisant à la création de dents creuses.	Pas de divisions prévues de la parcelle 77.

ZONE CONSTRUITE ET NON CONSTRUITE DE RISQUE FORT INONDATION DEBORDEMENT DE COURS D'EAU
Code Cx3x et Nx3x

Article	Types de Travaux	Prescriptions	Situation de l'installation CER
F-18	Les travaux, ouvrages et aménagements destinés à réduire les conséquences des différents risques recensés (travaux de protections de berges, murs de soutènements, etc.)	Fourniture d'une attestation garantissant le dimensionnement de l'ouvrage et que l'aménagement projeté n'aggrave pas le risque ou n'en provoque pas de nouveaux.	
F-19	Les ouvrages et systèmes de gestion des eaux pluviales	Fourniture d'une attestation garantissant le dimensionnement du système et que l'aménagement projeté n'aggrave pas les risques ou n'en provoque pas de nouveaux.	
F-20	Les systèmes d'épuration autonomes individuels	Fourniture d'une attestation garantissant la réalisation d'une étude de faisabilité traitant notamment de l'adéquation du système vis-à-vis de l'aléa inondation (clapets anti-retours ...) Le choix de l'implantation de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité fonctionnelle de réaliser ces installations dans une zone d'aléa moindre.	

CER respecte les dispositions du PPRNp-MA et les a pris en compte pour les décisions d'aménagement du site. Le risque mouvement de terrain est pris en compte dans le cadre de l'aménagement du nouveau bassin et prépare des attestation pour permettre la mise en place conforme de son projet.

VIII. RECAPITULATIF DES PROCEDURES ET ETUDES AUXQUELLES LE PROJET EST SOUMIS

Le projet est susceptible d'être soumis à différentes procédures administratives d'autorisation au titre du code de l'environnement, du code forestier ou du code de l'urbanisme, ainsi qu'à différentes études fonction de sa nature. En voici un récapitulatif :

- Code de l'environnement articles L.229-5 et R.229-5 et suivants :

Tableau 6 : Tableau récapitulatif des procédures et études concernant le projet de CER

Procédure d'autorisation / Etude	Texte législatif ou réglementaire fondateur	Codification	Cas du projet	Etat d'avancement
Demande d'Autorisation d'Exploiter au titre des ICPE	Loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Code de l'environnement, Livre V, Titre 1 ^{er} : Articles R.511-9 et suivants	Soumis	Présent dossier ICPE
Autorisation loi sur l'eau	Lois sur l'eau du 16 décembre 1964, du 3 janvier 1992, du 30 décembre 2006	Code de l'environnement : Articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants	Non-soumis, installation exclue de la nomenclature Eau	Sans objet (impacts sur l'eau intégrés au présent dossier ICPE)
Analyse des MTD	Directive IED 2010/75/UE du 24/11/2010 relative aux émissions industrielles	Code de l'environnement, Livre V, Titre 1 ^{er} : Articles L.515-28 et suivants et R.515-58 et suivants	Non-soumis, installation non IED	/
Rapport de base				
Quota d'émission de Gaz à Effet de Serre	Directive 2003/87/CE du 13/10/2003	Code de l'environnement, Livre II, Titre I : Articles L.229-5 et suivants et R.229-5 et suivants	Non soumis	/
Constitution de garanties financières préalablement à la mise en activité des installations	Décret n°2012-633 du 3 mai 2012	Code de l'environnement, Livre V, Titre 1 ^{er} : Articles R.516-1 et suivants	Non soumis	/
Evaluation des incidences Natura 2000	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage	Code de l'environnement : Articles L.414 et suivants et R.414 et suivants	Non soumis	/
Demande de dérogation pour la destruction d'habitats d'espèces protégées	Loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature	Code de l'environnement : Articles L.411-1 et suivants et R.411-1 et suivants	Sans objet, pas d'habitat d'espèces protégées sur le site du projet	/
Autorisation de défrichement	Loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt	Code forestier : Articles L.341-1 et suivants et R.341-1 et suivants	Sans objet, pas de défrichement prévu	/
Permis de construire	Loi n°61-1298 du 30 novembre 1961	Code de l'urbanisme : Articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants Code de l'environnement : Article R.512-4	Sans objet, pas de constructions prévues	/

IX. ANNEXES

Annexe 46-A : Extrait Kbis CER

Annexe 46-B : Arrêté préfectoral du 24/07/2025

Annexe 46-C : Bail commercial

Annexe 46-D : Plan réseau eau au 1/500^{ième}

Annexe 46-A : Extrait Kbis



ATTESTATION D'IMMATRICULATION AU REGISTRE NATIONAL DES ENTREPRISES

Ce document récapitule l'état des inscriptions au Registre national des entreprises concernant l'entreprise

CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE à la date du **31 août 2026**

Une mise à jour quotidienne peut être obtenue sur le site DATA INPI à l'adresse <https://data.inpi.fr>

Identité de l'entreprise

Dénomination : **CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE**

Sigle : **C.E.R MAYOTTE**

SIREN (siège) : **879 347 714**

Date d'immatriculation au RNE : **11/12/2019**

Début d'activité : **01/12/2019**

Date de fin de la personne morale : **10/12/2118**

Date de clôture : **31/12**

Date de la première clôture : **31/12/2020**

Nature de l'activité principale : **Commerciale**

Forme juridique : **SARL, Société à responsabilité limitée (sans autre indication)**

Activités principales de l'objet social : **Import-export, vente et achat de pièces détachées automobiles, achat et vente de véhicules, gestion des centres de VHU (véhicule hors usagers), dépollutions véhicules, entretien de véhicules, stockage marchandise, remorquage et dépannage automobile, réparation de véhicules, Traitement et gestion de tous types de déchets et valorisation de déchets, Nettoyage toutes surfaces, terrestre, maritime, fleuves.**

Code APE : **3821Z - Traitement et élimination des déchets non dangereux**

Capital social : **900 EUR**

Adresse du siège : **7 RUE FAF 97615 PAMANDZI FRANCE**

Données validées issues du Guichet unique

Gestion et Direction

Nom, Prénom(s) : **BOINA MOOS**

Qualité : **Gérant**

Date de naissance (mm/aaaa) : **09/1974**

Commune de résidence : **Pamandzi**

Établissements (1)

Type d'établissement : **Siège et principal**

Date début d'activité : **01/12/2019**

Siret : **87934771400013**

Nom commercial : **CAZA PIECES AUTOS**

Enseigne : **C.P.A**

Code APE : **3821Z - Traitement et élimination des déchets non dangereux**

Origine du fonds : **Création**

Nature de l'établissement : **Commerciale**

Activité principale : **Import-export, vente et achat de pièces détachées automobiles, achat et vente de véhicules, gestion des centres de VHU (véhicule hors usagers), dépollutions véhicules, entretien de véhicules, stockage marchandise, remorquage et dépannage automobile, réparation de véhicules.**

Adresse : **7 RUE FAF
97615 , PAMANDZI - FRANCE**

Données issues de la reprise des données

Il est porté à votre connaissance que le déclarant s'est opposé à la mise à disposition de ses données à des fins de prospection en application du paragraphe 2 de l'article 21 du règlement européen 2016/679 RGPD (art. R.123-320 du code commerce).

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°2025-DEALM-0292 du 24/07/2025
portant enregistrement de l'exploitation d'une installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de Véhicules Hors d'Usage (VHU) par la société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE dans la Commune de Koungou

**Le Préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement
Officier de l'Ordre national du Mérite**

- VU le code de l'environnement notamment les articles allant de R. 543-161 à R. 543-165 ;
- VU la loi n°2001-616 du 11 juillet 2001 relative à l'organisation de Mayotte ;
- VU la loi n°2010-1487 du 7 décembre 2010 relative au Département de Mayotte ;
- VU l'arrêté ministériel du 2 mai 2012 relatif aux agréments des exploitants des centres VHU et aux agréments des exploitants des installations de broyage de véhicules hors d'usage ;
- VU l'arrêté du 14 avril 2020 modifiant l'arrêté du 2 mai 2012 relatif aux agréments des exploitants des centres VHU et aux agréments des exploitants des installations de broyage de véhicules hors d'usage ;
- VU l'arrêté du 26/11/12 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n° 2712-1 (installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules terrestres hors d'usage) de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- VU le décret du 14 février 2024 portant nomination de Monsieur François-Xavier BIEUVILLE, préfet de Mayotte ;
- VU le décret du 14 novembre 2024 portant nomination de Monsieur Daniel FERMON, administrateur de l'État du deuxième grade, en qualité de secrétaire générale de la préfecture de Mayotte ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2024-SG-075 du 11/02/2025 portant mise à disposition du public du dossier d'enregistrement présenté par la société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE dont le siège social est sis 7 rue FAF 97615 PAMANDZI pour l'enregistrement d'une installation ;
- VU la demande d'enregistrement présentée en date du 20/07/2022 par la société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE pour une installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de VHU sur le territoire de la commune de KOUNGOU ;

VU l'avis du maire de la commune de KOUNGOU réputé émis sur la proposition d'usage futur du site en date du 09/12/2021 ;

VU les compléments apportés au dossier susvisé par courrier en date du 11/08/2023 ;

VU l'absence d'observations enregistrée lors de la mise à disposition du public du 20 février 2025 au vendredi 21 mars 2025 inclus ;

VU l'avis favorable tacite du conseil municipal de Kougou ;

VU le projet d'arrêté communiqué au pétitionnaire par courrier électronique le 04/06/2025 ;

VU l'absence d'observations du pétitionnaire par courrier électronique du 05/06/2025 sur le projet d'arrêté susvisé ;

CONSIDÉRANT que la demande d'enregistrement et ses compléments justifient du respect des prescriptions générales des arrêtés de prescriptions générales susvisées et que le respect de celles-ci suffit à garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'Environnement ;

CONSIDÉRANT que la demande d'agrément comporte l'ensemble des renseignements mentionnés à l'article 2 de l'arrêté ministériel du 2 mai 2012 susvisé ;

CONSIDÉRANT que la sensibilité du milieu ne justifie ni le basculement en procédure d'autorisation, ni l'adaptation des prescriptions générales de l'arrêté ministériel du 26 novembre 2012 susvisé ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la préfecture de MAYOTTE :

ARRÊTE

Article 1^{er} – Exploitant, durée et péremption

L'installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de VHU exploitée par la société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE dont le siège est sis 7 rue FAF 97615 PAMANDZI, faisant l'objet de la demande susvisée du 20/07/2022 est enregistrée.

Cette installation est localisée sur le territoire de la commune de KOUNGOU à Longoni dans la ZI vallée III côté rond-point 97610.

L'arrêté d'enregistrement cesse de produire effet lorsque l'installation n'a pas été mise en service dans le délai de 3 ans ou lorsque l'exploitation a été interrompue plus de 2 années consécutives.

Article 2 – Agrément des installations

Au sens des articles R. 515-37 et R. 515-38 du code de l'Environnement, l'enregistrement vaut agrément dans les limites ci-dessous :

Nature du déchet	Origine	Quantité maximale admise	Conditions de valorisation
-------------------------	----------------	---------------------------------	-----------------------------------

VHU

Mayotte

800 VHU/an

Démolition

Article 3 – Liste des installations concernées

Rubrique	Libellé de la rubrique	Nature de l'installation	Capacité de l'activité
2712-1	Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de VHU ou de différents moyens de transport hors d'usage	Centre VHU	3 400 m ²

Article 4 – Situation de l'établissement

L'installation autorisée est située sur la commune, parcelles et lieu-dits suivants :

Communes	Parcelle	Lieu-dit
KOUNGOU	AP 77	Longoni

Article 5 – Conformité au dossier d'enregistrement

L'installation, objet du présent arrêté, est disposée, aménagée et exploitée conformément aux plans et données techniques contenus dans le dossier accompagnant la demande d'enregistrement du 20/07/2022 susvisée.

Article 6 – Prescriptions applicables

S'appliquent notamment à l'établissement les prescriptions des arrêtés ministériels suivants (liste non exhaustive) :

- Arrêté du 2 mai 2012 relatif aux agréments des exploitants des centres VHU et aux agréments des exploitants des installations de broyage de VHU ;
- Arrêté du 14 avril 2020 modifiant l'arrêté du 2 mai 2012 relatif aux agréments des exploitants des centres VHU ;
- Arrêté du 26 novembre 2012 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique 2712-1 (installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules terrestres hors d'usage) de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Cahier des charges d'agrément annexé au présent arrêté ;

Article 7 – Mise à l'arrêt définitif

Après l'arrêt définitif des installations, le site est remis en état selon les modalités décrites dans la demande d'enregistrement du 20/07/2022 susvisée pour un usage industriel et commercial.

Article 8 – Frais

Les frais inhérents à l'application des prescriptions du présent arrêté sont à la charge de l'exploitant.

Article 9 – Mesures de publicité

En vue de l'information des tiers :

- Une copie du présent arrêté est déposée à la mairie de KOUNGOU et peut y être consultée,
- Un extrait du présent arrêté est affiché à la mairie de KOUNGOU pendant une durée minimale d'un mois,

- Le même extrait est affiché en permanence de façon visible dans l'installation par les soins du bénéficiaire de l'autorisation,
- Le présent arrêté est adressé au conseil municipal de KOUNGOU,
- Le présent arrêté est publié sur le site internet de la préfecture de Mayotte pendant une durée minimale d'un mois.

L'information des tiers s'effectue dans le respect du secret de la défense nationale, du secret industriel et de tout secret protégé par la loi.

Article 10 – Délais et voies de recours

Le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction.

Il peut être déféré auprès du Tribunal administratif de MAMOUDZOU :

- Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou de dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1 dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage du présent arrêté,
- Par l'exploitant, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle le présent arrêté lui a été notifié.

Il peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés ci-dessus.

Article 11 – Exécution - ampliation

Ampliation en sera adressée à :

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Mayotte
- Monsieur le Directeur de l'Environnement, de l'Aménagement du Logement et de la Mer de Mayotte
- Monsieur le Maire de Koungou

chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'exploitant

**Le préfet
délégué du Gouvernement**

François-Xavier BIEUVILLE



CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE, centre VHU, est tenue de justifier de l'atteinte d'un taux de réutilisation

et de recyclage minimum des matériaux issus des véhicules hors d'usage, en dehors des métaux, des batteries et des fluides issus des opérations de dépollution, de 3,5 % de la masse moyenne des véhicules et d'un taux de réutilisation et de valorisation minimum de 5 % de la masse moyenne des véhicules, y compris par le biais d'une coopération avec d'autres centres VHU agréés ;

12° En application du 12° de l'article R. 543-164 du code de l'environnement susvisé, la société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE, centre VHU, est également tenue de justifier de l'atteinte d'un taux de

réutilisation et de recyclage minimum des matériaux issus des véhicules hors d'usage participant à l'atteinte des objectifs fixés à l'article R. 543-160, y compris par le biais d'une coopération avec les autres opérateurs économiques : en particulier, il s'assure que les performances des broyeurs à qui il cède les véhicules hors d'usage qu'il a traités, ajoutées à ses propres performances, permettent l'atteinte des taux mentionnés à l'article R. 543-160 du code de l'environnement.

13° La société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE, centre VHU, est tenue d'assurer la traçabilité des

véhicules hors d'usage, notamment en établissant en trois exemplaires un bordereau de suivi mentionnant les numéros d'ordre des carcasses de véhicules hors d'usage correspondants aux numéros se trouvant dans le livre de police, ainsi que les tonnages associés. Un exemplaire du bordereau est conservé par le centre VHU, les deux autres exemplaires étant envoyés au broyeur avec le ou les lot(s) de véhicules hors d'usage préalablement traités correspondants.

14° La société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE, centre VHU, est tenue de disposer de l'attestation de

capacité mentionnée à l'article R. 543-99 du code de l'environnement. Cette attestation est de catégorie V conformément à l'annexe I de l'arrêté du 30 juin 2008 susvisé.

15° La société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE, centre VHU, fait procéder chaque année à une

vérification de la conformité de son installation aux dispositions du cahier des charges annexé à son agrément par un organisme tiers accrédité pour un des référentiels suivants :

- vérification de l'enregistrement dans le cadre du système communautaire de management environnemental et d'audit (EMAS) défini par le règlement (CE) n° 761/2001 du Parlement européen et du Conseil du 19 mars 2001 ou certification d'un système de management environnemental conforme à la norme internationale ISO 14001 ;
- certification de service selon le référentiel « traitement et valorisation des véhicules hors d'usage et de leurs composants » déposé par SGS QUALICERT ;
- certification de service selon le référentiel CERTIREC concernant les entreprises du recyclage déposé par le Bureau Veritas Certification.

Les résultats de cette vérification sont transmis au préfet du département dans lequel se situe l'installation.

à l'article R. 543-157-1 les données comptables et financières permettant à cette instance d'évaluer l'équilibre économique de la filière.

8° La société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE, centre VHU, est tenue de se conformer aux dispositions de

l'article R. 322-9 du code de la route lorsque le véhicule est pris en charge pour destruction, et notamment de délivrer au détenteur du véhicule hors d'usage un certificat de destruction au moment de l'achat.

9° La société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE, centre VHU, n'est pas soumise à l'obligation de constituer

les garanties financières visées à l'article L.516-1 du code de l'environnement dans la mesure où leur montant, calculé à 61 139 euros, est inférieur au seuil libératoire de 100 000 euros fixé à l'article R.516-1 du code de l'environnement.

10° La société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE, centre VHU, est tenue de se conformer aux dispositions,

relatives aux sites de traitement et de stockage des véhicules et des fluides, matériaux ou composants extraits de ces véhicules, suivantes :

- les emplacements affectés à l'entreposage des véhicules hors d'usage sont aménagés de façon à empêcher toute pénétration dans le sol des différents liquides que ces véhicules peuvent contenir ;
- les emplacements affectés à l'entreposage des véhicules hors d'usage non dépollués sont revêtus, pour les zones appropriées comprenant a minima les zones affectées à l'entreposage des véhicules à risque ainsi que les zones affectées à l'entreposage des véhicules en attente d'expertise par les assureurs, de surfaces imperméables avec dispositif de collecte des fuites, décanteurs et épurateurs-dégraisseurs ;
- les emplacements affectés au démontage et à l'entreposage des moteurs, des pièces susceptibles de contenir des fluides, des pièces métalliques enduites de graisses, des huiles, produits pétroliers, produits chimiques divers sont revêtus de surfaces imperméables, lorsque ces pièces et produits ne sont pas eux-mêmes contenus dans des emballages parfaitement étanches et imperméables, avec dispositif de rétention ;
- les batteries, les filtres et les condensateurs contenant des polychlorobiphényles (PCB) et des polychloroterphényles (PCT) sont entreposés dans des conteneurs appropriés ;
- les fluides extraits des véhicules hors d'usage (carburants, huiles de carters, huiles de boîtes de vitesse, huiles de transmission, huiles hydrauliques, liquides de refroidissement, liquides antigel, liquides de freins, acides de batteries, fluides de circuits d'air conditionné et tout autre fluide contenu dans les véhicules hors d'usage) sont entreposés dans des réservoirs appropriés, le cas échéant séparés, dans des lieux dotés d'un dispositif de rétention ;
- les pneumatiques usagés sont entreposés dans des conditions propres à prévenir le risque d'incendie, à favoriser leur réutilisation, leur recyclage ou leur valorisation, et dans les régions concernées par la dengue et autres maladies infectieuses tropicales, à prévenir le risque de prolifération des moustiques ;
- les eaux issues des emplacements affectés au démontage des moteurs et pièces détachées, mentionnées ci-dessus, y compris les eaux de pluie ou les liquides issus de déversements accidentels, sont récupérées et traitées avant leur rejet dans le milieu naturel, notamment par passage dans un décanteur-déshuileur ou tout autre dispositif d'effet jugé équivalent par l'inspection des installations classées ; le traitement réalisé doit assurer que le rejet des eaux dans le milieu naturel n'entraînera pas de dégradation de celui-ci ;
- le demandeur tient le registre de police défini au chapitre Ier du titre II du livre III de la partie réglementaire du code pénal.

11° En application du 12° de l'article R. 543-164 du code de l'environnement susvisé, la société

4° La société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE, centre VHU, est tenue de ne remettre :

- les véhicules hors d'usages traités préalablement dans ses installations qu'à un broyeur agréé ou, sous sa responsabilité, à un autre centre VHU agréé ou à toute autre installation de traitement autorisée à cet effet dans un autre État membre de la Communauté européenne, dès lors que le transfert transfrontalier des véhicules hors d'usage est effectué dans le respect des dispositions du règlement n° 1013/2006 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2006 concernant les transferts de déchets ;
- les déchets issus du traitement des véhicules hors d'usage qu'à des installations respectant les dispositions de l'article R. 543-161 du code de l'environnement.

5° La société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE, centre VHU, est tenue de communiquer chaque année au préfet du département dans lequel l'installation est exploitée et à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, sous forme électronique, la déclaration prévue par l'application du 5° de l'article R. 543-164 du code de l'environnement.

Cette déclaration comprend :

- a) Les informations sur les certifications obtenues notamment dans le domaine de l'environnement, de l'hygiène, de la sécurité, du service et de la qualité ;
- b) Le nombre et le tonnage des véhicules pris en charge ;
- c) L'âge moyen des véhicules pris en charge ;
- d) La répartition des véhicules pris en charge par marque et modèle ;
- e) Le nombre et le tonnage de véhicules hors d'usage préalablement traités remis, directement ou via d'autres centres VHU agréés, à des broyeurs agréés, et répartis par broyeur agréé destinataire ;
- f) Le tonnage de produits et déchets issus du traitement des véhicules hors d'usage remis à des tiers ;
- g) Les taux de réutilisation et recyclage et réutilisation et valorisation atteints ;
- h) Les nom et coordonnées de l'organisme tiers désigné au 15° du présent cahier des charges ;
- i) Le cas échéant, le nom du ou des réseau(x) de producteur(s) de véhicules dans lequel s'inscrit le centre VHU.

Lorsqu'un transfert de véhicule(s) hors d'usage est opéré entre deux centres VHU agréés, l'obligation de déclarer au sens du 5° de l'article R. 543-164 pèse sur l'exploitant du premier centre VHU agréé qui a pris en charge le véhicule. Dans ce cas, le deuxième centre VHU agréé a l'obligation de communiquer au premier centre VHU agréé les données nécessaires à ce dernier pour répondre à son obligation de déclarer au sens du 5° de l'article R. 543-164.

La communication de ces informations pour l'année n intervient au plus tard le 31 mars de l'année n + 1.

Le contenu de la déclaration est vérifié et validé par l'organisme tiers désigné au 15° du présent cahier des charges avant le 31 août de l'année n + 1. L'organisme tiers réalise également une validation en ligne de la déclaration.

L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie délivre un récépissé de déclaration.

La fourniture de ce récépissé est une des conditions nécessaires au maintien de l'agrément préfectoral.

6° La société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE, centre VHU, doit tenir à la disposition des opérateurs économiques avec lesquels il collabore, ou avec lesquels il souhaite collaborer, ses performances en matière de réutilisation et recyclage et de réutilisation et valorisation des véhicules hors d'usage.

7° La société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE, centre VHU, doit tenir à la disposition de l'instance définie

CAHIER DES CHARGES ANNEXÉ À L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°2025-DEALM-0292

Conformément à l'article R. 543-164 du code de l'environnement :

1° La société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE est tenue de réaliser les opérations de dépollution

suivantes avant tout autre traitement du véhicule hors d'usage :

- les batteries, les pots catalytiques et les réservoirs de gaz liquéfiés sont retirés ;
- les éléments filtrants contenant des fluides, comme, par exemple, les filtres à huiles et les filtres à carburants, sont retirés à moins qu'ils ne soient nécessaires pour la réutilisation du moteur ;
- les composants susceptibles d'exploser, y compris les airbags et les prétensionneurs, sont retirés ou neutralisés ;
- les carburants, les huiles de carters, les huiles de transmission, les huiles de boîtes de vitesse, les huiles hydrauliques, les liquides de refroidissement, les liquides antigel et les liquides de freins ainsi que tout autre fluide présent dans le véhicule hors d'usage sont retirés et stockés séparément le cas échéant, notamment en vue d'être collectés, à moins qu'ils ne soient nécessaires pour la réutilisation des parties de véhicule concernées ;
- le retrait, la récupération et le stockage de l'intégralité des fluides frigorigènes sont obligatoires en vue de leur traitement ;
- les filtres et les condensateurs contenant des polychlorobiphényles (PCB) et des polychloroterphényles (PCT) sont retirés suivant les indications fournies par les constructeurs automobiles sur la localisation de ces équipements dans les modèles de véhicules concernés de leurs marques ;
- les composants recensés comme contenant du mercure sont retirés suivant les indications fournies par les constructeurs automobiles sur la localisation de ces équipements dans les modèles de véhicules concernés de leurs marques ;
- les pneumatiques sont démontés de manière à préserver leur potentiel de réutilisation ou de valorisation.

2° La société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE retire les éléments suivants du véhicule :

- composants métalliques contenant du cuivre, de l'aluminium, du magnésium sauf si le centre VHU peut justifier que ces composants sont séparés du véhicule par un autre centre VHU ou un broyeur agréé ;
- composants volumineux en matière plastique (pare-chocs, tableaux de bord, récipients de fluides, etc), sauf si le centre VHU peut justifier que ces composants sont séparés du véhicule par un autre centre VHU ou un broyeur agréé de manière à pouvoir réellement être recyclés en tant que matériaux ;
- verre, sauf si le centre VHU peut justifier qu'il est séparé du véhicule par un autre centre VHU, en totalité.

3° La société CAZA ENVIRONNEMENT ET RECYCLAGE MAYOTTE, centre VHU, est tenue de contrôler l'état des composants

et éléments démontés en vue de leur réutilisation et d'assurer, le cas échéant, leur traçabilité par l'apposition d'un marquage approprié, lorsqu'il est techniquement possible.

Les pièces destinées à la réutilisation peuvent être mises sur le marché sous réserve de respecter les réglementations spécifiques régissant la sécurité de ces pièces ou, à défaut, l'obligation générale de sécurité définie par l'article L. 221-1 du code de la consommation.

La vente aux particuliers de composants à déclenchement pyrotechnique est interdite.

Les opérations de stockage sont effectuées de façon à ne pas endommager les composants et éléments réutilisables ou valorisables, ou contenant des fluides.

Seul le personnel du centre VHU est autorisé à accéder aux véhicules hors d'usage avant les opérations de dépollution visées au 1° du présent article.

Maitrise foncière du site

-

Acte d'achat du terrain par la SCI R-LOC

13 Novembre 2012

VENTE

Par la SOCIETE VENDEENNE DE ROULEMENTS

Au profit de
La SCI R-LOC

FONTENAY LE COMTE

Droits : 17.844,00 EUR

Salaires : 852,00 EUR

TOTAL : 18.696,00 EUR

Le Conservateur,

Alain REMY

Reçu : Dix-huit mille six cent quatre-vingt-seize Euros

Christine RESTOUEIX
Contrôleur principal
des Finances publiques

FORMALITE REPORTÉE POUR CAUSE
Départ N° D.4.2.86... du 24.5.2013

L'AN DEUX MIL DOUZE

Le treize novembre

Maître Patricia BILLON-MICHAUD, Notaire, soussigné, de la société titulaire d'un office notarial "Luc GRANGE et Laurent MOMPert, notaires associés", Société Civile Professionnelle, ayant son siège à FONTENAY LE COMTE (Vendée), 3, Rue du Général Malet,

Avec la participation de Maître Dominique RONDEAU, notaire à BENET (Vendée) 55 rue de la Gare, assistant l'ACQUEREUR.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE DE PARCELLES DE TERRAIN EN LOTISSEMENT ET D'UNE PROPRIETE BATIE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée SOCIETE VENDEENNE DE ROULEMENTS, Société par Actions Simplifiée au capital de 6.000.000,00 € ayant son siège social à FONTENAY LE COMTE (Vendée) Zone Industrielle identifiée sous le numéro SIREN 546 950 650 RCS LA ROCHE SUR YON.

Observation est ici faite que ladite société était antérieurement dénommée « S.K.F – COMPAGNIE D'APPLICATIONS MECANIKES ET COMPAGNIE » et est devenue dénommé « SOCIETE VENDEENNE DE ROULEMENTS » aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale des Associés de ladite société en date du 22 avril 1986.

Ci-après dénommée 'LE VENDEUR'.

ACQUEREUR

La Société dénommée SCI R-LOC, Société civile immobilière au capital de 15.000,00 € ayant son siège social à NIORT (Deux-Sèvres) 201 rue Jean Jaurès identifiée sous le numéro SIREN 488 133 695 RCS NIORT.

Ci-après dénommée 'L'ACQUEREUR'.

PRESENCE – REPRESENTATION

La Société dénommée SOCIETE VENDEENNE DE ROULEMENTS est ici représentée par :

Monsieur Etienne de QUILLACQ domicilié à MONTIGNY LE BRETONNEUX (Yvelines), 34 avenue des Trois Peuples, liquidateur de ladite société, nommé à ladite fonction suivant délibération de l'assemblée générale des actionnaires en date du 25 Mai 2010, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de ladite délibération, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention.

La Société dénommée SCI R-LOC est ici représentée par :

Monsieur Alain ROUVREAU, demeurant à VOUILLE (Deux-Sèvres), 95 impasse du Parc, agissant en qualité de cogérant, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date du 13 Novembre 2012, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé après mention.

VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

Article 1.-

Sur la commune de FONTENAY LE COMTE (Vendée) Allée des Treize Femmes, Champ Blanc, Champ de l'Epée .

UNE PARCELLE DE TERRAIN.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
ZA	92	Allée des Treize Femmes		1	00	60
ZA	98	Allée des Treize Femmes		1	63	34
ZL	101	Champ Blanc			05	44
ZL	102	Champ Blanc			27	96
YW	114	Champ de l'Epée			07	09
YW	117	Allée des Treize Femmes			18	74
YW	123	Champ de l'Epée			71	84
YW	125	Champ de l'Epée			47	83
Contenance totale				4	42	84

Formant, en ce qui concerne les parcelles cadastrées sous le numéro 92 de la section ZA et sous les numéros 114, 117 et 123 de la section ZW, l'îlot numéros TROIS (3), et en ce qui concerne les parcelles cadastrées section YW numéro 125, section ZA numéro 98 et section ZL numéros 101 et 102, l'îlot numéro CINQ (5) du lotissement dénommé « Zone d'Activité LE CHAMP BLANC », autorisé suivant permis d'aménager délivré par Monsieur le Maire de FONTENAY LE COMTE le 29 Mars 2011 sous le numéro PA 085 092 10 ZE008, dont l'ensemble des pièces constitutives a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Luc GRANGE, Notaire à FONTENAY LE COMTE, suivant acte reçu le 25 Septembre 2012, dont une copie authentique est actuellement en cours de publication au bureau des hypothèques compétent.

Etant ici précisé que ledit lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager modificatif délivré tacitement, ayant fait l'objet d'une demande en date du 25 Octobre 2011 ; les pièces modificatives dudit lotissement ont été déposées au rang des minutes de Maître Luc GRANGE, Notaire à FONTENAY LE COMTE, suivant acte reçu par lui ce jour, dont une copie authentique est actuellement en cours de publication au bureau des hypothèques compétent.

Confrontant du nord à la voirie du lotissement, du levant aux biens restant la propriété du vendeur cadastrés section YW numéro 126, du midi à la voirie du lotissement, et à la parcelle ci-après désignée sous l'article 2, et du couchant à ladite voirie, audit article 2, à la SNAM et à la parcelle cadastrée section ZA numéro 96 restant appartenir au vendeur.

Il est ici précisé qu'aux termes du permis d'aménager, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« Les espaces communs, y compris les réseaux, seront rétrocédés à la Communauté de Communes du Pays de Fontenay le Comte ».

Article 2.-

Sur la commune de FONTENAY LE COMTE (Vendée) Allée des Treize Femmes .

UN BATIMENT à usage d'usine, comprenant un atelier-usine et sanitaires, et mezzanine en préfabriquée composée de bureaux et vestiaires.

Parking.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
ZA	100	Allée des Treize Femmes	3	77	26

Tels que ces immeubles se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve, et tels qu'ils figurent sous teinte jaune sur les plans certifiés exacts par les parties demeurés ci-annexés.

Ci-après dénommés ' LE BIEN '.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à :

La Société dénommée SOCIETE VENDEENNE DE ROULEMENTS à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par la société dénommée SCI R-LOC à concurrence de la totalité en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maîtres André BARON et Louis GRANGE, Notaires à FONTENAY LE COMTE, les 26 et 27 Novembre 1970, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 18 Décembre 1970, volume 4893 numéro 16.

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

Le VENDEUR déclare que le lotissement dans lequel est situé le BIEN n'a pas fait l'objet d'un cahier des charges fixant des règles de droit privé.

Le lotissement est régi par un règlement apportant des compléments aux règles d'urbanisme ; ce document est demeuré annexé au permis d'aménager et une copie en a été remise à l'ACQUEREUR.

Il est rappelé que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu et à défaut d'une demande de maintien de ces règles par la majorité qualifiée des colotis.

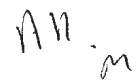
CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

7  AN  m

 AN  m

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, LE BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que LE VENDEUR le déclare, à l'exception toutefois du parking et des bureaux qui sont actuellement loués à la SOCIETE VENDEENNE DE TRANSPORTS ET DE TOURISME SOVETOIRS en vertu d'une convention d'occupation précaire qui a expiré le 30 Avril 2012.

Suivant courrier en date du 9 Novembre 2012, dont une copie est ci-annexée après mention, ladite société a renoncé au bénéfice d'un bail commercial sur les biens objet des présentes, et s'est engagé à quitter les lieux au plus tard le 31 Décembre 2012.

Cette privation de jouissance est évaluée, pour les besoins de la publicité foncière, à CINQ CENTS EUROS (500,00 €).

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix total, taxe à la valeur ajoutée sur prix total incluse, de HUIT CENT SEPT MILLE TRENTE-SIX EUROS QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (807.036,88 €).

Cette somme comprend :

- Le prix hors taxe, servant d'assiette à la taxe sur la valeur ajoutée

Soit 674.780,00 €

- Et la taxe sur la valeur ajoutée, au taux de : 19,60% sur le prix hors taxe,

Soit 132.256,88 €

Total égal au prix principal

Ci 807.036,88 €.

Etant ici précisé que ledit prix toutes taxes comprises s'applique, savoir :

. à l'article 1, à concurrence de TROIS CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE QUATRE CENT TRENTE SIX EUROS ET QUATRE VINGT HUIT CENTS (388.436,88 €), se décomposant comme suit :

Prix hors taxes : TROIS CENT VINGT QUATRE MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT EUROS, ci 324.780,00 €

Dont 149.080 € pour l'ilôt 3 et 175.700 € pour l'ilôt 5.

Taxe à la valeur ajoutée au taux de 19,6 % : SOIXANTE TROIS MILLE SIX CENT CINQUANTE SIX EUROS ET QUATRE VINGT HUIT CENTS, ci 63.656,88 €

. à l'article 2, à concurrence de QUATRE CENT DIX HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (418.600,00 €), se décomposant comme suit :

Prix hors taxes : TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS, ci 350.000,00 €

Taxe à la valeur ajoutée au taux de 19,6 % : SOIXANTE HUIT MILLE SIX CENT EUROS, ci 68.600,00 €

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial.

LE VENDEUR le reconnaît et en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus constaté, l'ancien propriétaire déclare se désister de tout droit de privilège et action résolutoire en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'ACQUEREUR déclare que la somme ainsi payée représentant le prix de la présente vente d'un montant de HUIT CENT SEPT MILLE TRENTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (807.036,88 €), lui provient, savoir :

- à concurrence de CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (132.256,88 €), au moyen d'un apport personnel

- à concurrence QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (43.000,00 €) au moyen d'une partie du prêt FINANCEMENT DES PROFESSIONNELS numéro 70011496073 d'un montant total de TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (375.000,00 €), consenti par La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, cette partie du prêt ne faisant l'objet d'aucune garantie

- à concurrence de TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS (332.000,00 €) au moyen d'une partie du prêt FINANCEMENT DES PROFESSIONNELS numéro 70011496073 d'un montant total de TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (375.000,00 €), consenti par La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, Société coopérative à capital variable ayant son siège social à SAINTES CEDEX (17117) 12 Boulevard Guillet Maillet identifiée sous le numéro SIREN 399354810 RCS SAINTES.

- à concurrence de SOIXANTE QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT EUROS (74.780,00 €) au moyen de la totalité du prêt PROFESSIONNEL n° 30047 14535 00078730407 consenti par LA BANQUE CIC OUEST, Société anonyme, au capital de 83.780.000,00 € ayant son siège social à NANTES (44000) 2 Avenue Jean-Claude Bonduelle identifiée sous le numéro SIREN 855 801 072 RCS NANTES.

- à concurrence de DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (225.000,00 €) au moyen de la totalité du prêt PROFESSIONNEL CAPE numéro 15519 39112 00021563103 d'un montant total de DEUX CENT TRENTE CINQ

MILLE EUROS (235.000,00 €) consenti par La CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE NIORT ATLANTIQUE Société coopérative de crédit à capital variable ayant son siège social à NIORT (79000) 189 Avenue de la Rochelle identifiée sous le numéro SIREN 417676517 RCS NIORT.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique RONDEAU, Notaire à BENET (Vendée), en date de ce jour.

Dans cet acte, il a été stipulé, savoir :

- que la somme prêtée de TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS (332.000,00 €) représentant partie du prêt FINANCEMENT DES PROFESSIONNELS numéro 70011496073 d'un montant total de TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (375.000,00 €), consenti par La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, devrait être employée à due concurrence, au paiement du prix de la présente vente ;

- que la somme prêtée de SOIXANTE QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT EUROS (74.780,00 €) représentant la totalité du prêt PROFESSIONNEL n° 30047 14535 00078730407 consenti par LA BANQUE CIC OUEST devrait être employée à due concurrence, au paiement du prix de la présente vente ;

- que la somme prêtée de DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (225.000,00 €) représentant la totalité du prêt PROFESSIONNEL CAPE numéro 15519 39112 00021563103 d'un montant total de DEUX CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (235.000,00 €) consenti par La CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE NIORT ATLANTIQUE devrait être employée à due concurrence, au paiement du prix de la présente vente ;

Par suite La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, LA BANQUE CIC OUEST et La CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE NIORT ATLANTIQUE bénéficient du privilège de prêteur de deniers prévu par l'article 2374-2 du Code civil.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

1^{ent.}- Par les présentes, il est constitué sur la parcelle cadastrée section ZL numéro 95 (fonds servant), à usage de parking, restant la propriété du VENDEUR, au profit de l'immeuble objet des présentes, constituant le fonds dominant, cadastré de la manière suivante :

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
ZA	92	Allée des Treize Femmes		1	00	60
ZA	98	Allée des Treize Femmes		1	63	34
ZA	100	Allée des Treize Femmes		3	77	26

ZL	101	Champ Blanc			05	44
ZL	102	Champ Blanc			27	96
YW	114	Champ de l'Epée			07	09
YW	117	Allée des Treize Femmes			18	74
YW	123	Champ de l'Epée			71	84
YW	125	Champ de l'Epée			47	83
Contenance totale					8	20

Une servitude de passage à tous usages et exercices, y compris avec le droit d'y faire passer en souterrain toutes canalisations de quelque nature que ce soit.

Cette servitude s'exercera sur cette parcelle amputée toutefois d'une bande de vingt-cinq (25) mètres de part et d'autre de son assiette réservée par le vendeur à usage de parkings.

Cette servitude, constituée à titre réel et perpétuel, s'exercera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Elle est en outre constituée sans indemnité de part ni d'autre.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé :

. que le fonds servant appartient au vendeur en vertu de l'acte susvisé au paragraphe « EFFET RELATIF »,

. que le fonds dominant appartient à l'acquéreur en vertu du présent acte,

. que la présente constitution de servitude est évaluée à DEUX CENTS EUROS (200,00 €).

2^{ent.}- Les parties constituent au profit de la propriété vendue cadastrée section ZA numéro 100 (fonds dominant), sur la parcelle cadastrée section ZA numéro 101 (fonds servant) restant la propriété du vendeur, une servitude d'écoulement et de recueillement des eaux pluviales.

L'assiette de cette servitude figure sur le plan ci-annexé.

Cette servitude, constituée à titre réel et perpétuel, s'exercera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Elle est en outre constituée sans indemnité de part ni d'autre.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé :

. que le fonds servant appartient au vendeur en vertu de l'acte susvisé au paragraphe « EFFET RELATIF »,

. que le fonds dominant appartient à l'acquéreur en vertu du présent acte,

. que la présente constitution de servitude est évaluée à DEUX CENTS EUROS (200,00 €).

3^{ent.}- Les parties constituent sur la parcelle objet des présentes cadastrée section ZA numéro 100 (fonds servant), au profit des biens cadastrés section ZA numéro 101 (fonds dominant), restant sa propriété, une servitude de passage de canalisations eaux usées, rejoignant une fosse (appelée station d'épuration sur le plan ci-annexé) dans laquelle se trouvent deux pompes de relevage.

Les parties conviennent que l'ensemble des frais relatifs à ces pompes de relevage, de quelque nature qu'ils soient, seront supportés à concurrence d'un/tiers par le propriétaire du fonds servant, les deux/tiers restant devant être supportés par le propriétaire du fonds dominant.

Il en sera de même de la canalisation se trouvant entre les pompes et le réseau public d'assainissement.

L'assiette de cette servitude figure sur le plan ci-annexé.

Par ailleurs, les parties précisent que toutes les autres canalisations d'assainissement seront entretenues et réparées aux frais exclusifs de chaque utilisateur.

Cette servitude, constituée à titre réel et perpétuel, s'exercera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Elle est en outre constituée sans indemnité de part ni d'autre.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé :

. que le fonds dominant appartient au vendeur en vertu de l'acte susvisé au paragraphe « EFFET RELATIF »,

. que le fonds servant appartient à l'acquéreur en vertu du présent acte,

. que la présente constitution de servitude est évaluée à DEUX CENTS EUROS (200,00 €).

RAPPEL DE SERVITUDES

Diverses servitudes sont rappelées en seconde partie des présentes.

DECLARATIONS FISCALES

TAXATION DES PLUS-VALUES

LE VENDEUR déclare :

- qu'il n'est pas soumis, à l'occasion de la présente vente, à l'application des dispositions relatives aux plus values des particuliers, étant assujéti au régime de l'impôt sur les sociétés,

- qu'il réalise la présente opération dans le cadre de son activité professionnelle.

TAXE SUR LA CONSTRUCTIBILITE

La commune n'a pas institué la taxe forfaitaire sur la cession des terrains nus rendus constructibles prévue à l'article 1529 du Code général des impôts.

En conséquence, aucune déclaration relative à cette taxe ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte.

TAXE DES TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts qui a institué une taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles, le BIEN vendu étant devenu constructible avant le 13 Janvier 2010.

7 AN.

IMPOTS SUR LA MUTATION

En ce qui concerne l'article 1 :

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;

- que LE BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts et que son acquisition ne lui a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

De son côté, L'ACQUEREUR déclare :

- être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;

- prendre l'engagement de construire dans les quatre ans de la présente mutation, un immeuble non affecté à l'habitation qui occupera, avec les dépendances nécessaires à l'exploitation de cette construction, la totalité du terrain.

En conséquence, la présente mutation sera soumise :

- à la taxe sur la valeur ajoutée dont la base d'imposition sera constituée par le prix total hors taxe,

- et au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts, qui sera dû par l'ACQUEREUR.

Dans l'hypothèse où L'ACQUEREUR ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles majorés des intérêts de retard.

En ce qui concerne l'article 2 :

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre de son activité économique et agir en tant que tel.

- que le BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans et que son acquisition lui a ouvert droit à déduction de la TVA.

Nonobstant les dispositions de l'article 261,5-2° du Code Général des Impôts prévoyant une exonération de la taxe sur la valeur ajoutée, le VENDEUR déclare vouloir opter pour une taxation à la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix total, en vertu de l'article 260 5° bis du Code Général des Impôts.

L'ACQUEREUR ne prenant ni l'engagement de revente (article 1115 du Code Général des Impôts) ni celui de construire dans les quatre ans (article 1594-O G A du Code Général des Impôts), la présente mutation est également soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code Général des Impôts qui sera due par l'acquéreur.

Le vendeur précise que la TVA sera réglée par lui sur imprimé CA3 à la Direction des Grandes Entreprises située 8 rue Courtois 93505 PANTIN CEDEX et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est le numéro FR 59 546 950 650.

7 AN.

CALCUL DES DROITS

En ce qui concerne la mutation de l'article 1 :

Droit fixe : CENT VINGT CINQ EUROS (125 €).

En ce qui concerne la mutation de l'article 2 :

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par :

Le prix de la présente vente, d'un montant hors taxe de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 €).

BASE TAXABLE 350.500 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	350.500 €	3,80%	13.319 €
Taxe Communale	350.500 €	1,20%	4.206 €
Prélèvement Etat	13.319 €	2,37%	316 €
TOTAL			17.841 €

FORMALITE UNIQUE

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE.

Salaire du conservateur des hypothèques : 852,00 €.

MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur dix pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

EQ

7 A 12.

m

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

L'ACQUEREUR déclarant affecter les biens à un usage autre que l'habitation, les dispositions protectrices de l'ACQUEREUR immobilier prévues par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte.

DECLARATIONS DES PARTIES

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

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

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

- . le VENDEUR, en l'étude du Notaire soussigné,
- . et l'ACQUEREUR, en l'étude de Maître Dominique RONDEAU, Notaire susnommé.

POUVOIRS ET QUALITES CONFERES AU VENDEUR

Pour permettre au VENDEUR de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, L'ACQUEREUR confère au VENDEUR :

1°) Le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations réglementaires imposées pour l'aménagement du lotissement dont dépend LE BIEN ;
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

2°) Le pouvoir d'effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement de déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif de ce lotissement.

3°) Le pouvoir de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains, qui seront utiles et nécessaires, soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte.

EQ

7

A 12. m

Le tout sans que cela puisse modifier la désignation et la consistance du lot vendu.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au VENDEUR dans l'intérêt des différents acquéreurs du lotissement et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par LE VENDEUR.

Toutefois, il est expressément convenu que LE VENDEUR supportera l'ensemble des conséquences financières liées à l'utilisation de ces pouvoirs sans incidence sur le prix de la présente vente.

Enfin, L'ACQUEREUR s'interdit de s'immiscer dans les opérations d'aménagement du lotissement à la charge du VENDEUR et à se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entrepreneurs.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

Pour le cas où le vendeur serait considéré comme un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près, ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code Civil.

Condition particulière

La présente vente porte sur un terrain à bâtir. Ce dernier sera considéré comme tel, quels que soient les modes de fondation à adopter pour la construction ; ces dernières étant à la charge du maître d'ouvrage qui construit sans que puisse être recherchée la responsabilité du vendeur.

STIPULATIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR précise, concernant l'article 1, que les réseaux d'alimentation en gaz, électricité, eau potable et eaux usées domestiques ont été amenées au droit de chaque îlot vendu. L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance que le téléphone devra être repris sur la nouvelle chaussée.

Par ailleurs, concernant l'article 2, les parties déclarent avoir réalisé une séparation en bardage d'une hauteur de trois mètres entre le bâtiment vendu et celui restant la propriété du vendeur, précision étant ici faite que ladite clôture a été implantée sur la propriété de l'acquéreur et les poteaux se trouvent de son côté.

Enfin, aux termes du compromis de vente signé en vue des présentes, il a été notamment stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« Le VENDEUR s'engage à faire réaliser, à ses frais, avant la signature des présentes, tous les travaux nécessaires en vue de desservir séparément le bâtiment présentement vendu et celui restant lui appartenir par tous les réseaux

d'adduction d'eau, gaz, électricité (en ce compris la pose éventuelle des compteurs) et d'assainissement.

« ...

« Le pont roulant qui relie les deux bâtiments restera tel qu'il est actuellement. Toutefois, si le vendeur ou le propriétaire futur du bâtiment non vendu aux présentes demandait le démontage de cet équipement, les frais en seraient supportés par moitié.

De même, le vendeur s'engage à séparer le réseau de chauffage du bâtiment dont il reste propriétaire et qui est actuellement assuré par les chaudières qui se trouvent dans le bâtiment vendu et qui resteront dans ledit bâtiment. »

Le VENDEUR déclare qu'à ce jour les travaux de désolidarisation de l'ensemble des réseaux ci-dessus visés (en ce non compris l'assainissement ayant fait l'objet d'une constitution de servitude en première partie des présentes) n'ont pas été accomplis ; il s'engage à les accomplir (en ce compris le chauffage) à ses frais au plus tard dans un délai de vingt-six (26) semaines à compter du jour où l'ACQUEREUR aura accepté les nouvelles modalités du contrat de distribution d'électricité par ERDF, laquelle acceptation devra intervenir au plus tard le 31 Décembre 2012.

Les travaux de séparation d'alimentation en électricité du pont roulant devront être réalisés dans les mêmes délais.

De convention expresse entre les parties, il n'est pas procédé à un séquestre d'une partie du prix en garantie de l'accomplissement des travaux susvisés.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, du cahier des charges de lotissement ou de la loi ou de celles relatives ci-après :

RAPPEL DE SERVITUDES

Ient.- Aux termes d'un acte reçu par Maître Luc GRANGE, Notaire à FONTENAY LE COMTE, le 16 Mars 2011, contenant vente par la SOCIETE VENDEENNE DE ROULEMENTS au profit de la société FAIRWAY, de l'immeuble cadastré section YW numéros 107 et 109, et section ZA numéros 85 et 86, il a stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

« Ient.- Par les présentes, le VENDEUR constitue au profit de l'immeuble objet des présentes et sur la future voie interne du lotissement actuellement en cours d'élaboration et autorisation, cadastrée sous partie des numéros 84 de la section ZA, et 108 et 110 de la section YW, telle qu'elle figure en teinte rose sur le

7 AN.

7 AN.

plan ci-joint, une servitude de passage pour tous véhicules, de quelque nature que ce soit, et de passage, en souterrain ou aérien, de tous réseaux de quelque nature que ce soit (eau, gaz, électricité, assainissement, téléphone, etc ... sans que cette liste ne soit limitative).

Cette servitude est constituée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre à titre réel et perpétuel. Elle pourra être exercée en tous temps.

... »

2^{ent-} Aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique RONDEAU, Notaire à BENET (Vendée), avec la participation de Maître Luc GRANGE, Notaire susnommé, le 30 Juin 2011, contenant vente par la SOCIETE VENDEENNE DE ROULEMENTS au profit de la société SNAM, de l'immeuble cadastré section ZA numéro 88, et section ZL numéro 90, il a stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

CREATION DE SERVITUDE

I- SERVITUDE DE PASSAGE ET DE PASSAGE DE CANALISATIONS

Comme condition essentielle du présent acte, LE VENDEUR constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage et un droit de passage de canalisations sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Sur la commune de FONTENAY LE COMTE (Vendée).

La parcelle cadastrée section ZA, numéro 87 d'une contenance totale de vingt hectares quinze ares et quatre-vingt-neuf centiares (20ha 15a 89ca).

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT

Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus, savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître André BARON, notaire associé à FONTENAY LE COMTE (Vendée) le 27 novembre 1970 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 18 décembre 1970, volume 4893, numéro 16

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Sur la commune de FONTENAY LE COMTE (Vendée).

Les parcelles cadastrées section ZA, numéro 88, d'une contenance de deux hectares, soixante-dix ares et quatre-vingt-dix-huit centiares et numéro 90, d'une contenance de un are et cinquante-huit centiares.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Conditions d'exercice de la servitude

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs, un droit de passage et un droit de passage de canalisation.

Ce droit de passage et de passage de canalisation s'exercera sur la parcelle cadastrée section ZA numéro 87 d'une contenance de 20ha 15a 89ca mais uniquement sur la bande de terrain indiquée en rose sur le plan joint aux présentes, constituant la future voie d'accès du lotissement.

Les parties conviennent que dans l'attente de la réalisation de cette voie, ledit droit de passage s'exercera sur la partie figurant en teinte jaune sur le plan ci-joint.

Il est ici précisé que le droit de passage sur cette partie figurant en teinte jaune est temporaire et s'éteindra dès l'achèvement des travaux de réalisation de la voie du lotissement figurant en teinte rose.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou au moyen de tous véhicules à moteur ou non.

Le droit de passage de canalisation pourra être exercé en souterrain ou aérien, pour permettre le passage de tous réseaux de quelque nature que ce soit (eau, gaz, électricité, assainissement, téléphone, etc..., sans que cette liste ne soit limitative).

Le droit de passage et de passage de canalisation pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par L'ACQUEREUR, les membres de sa famille, ses domestiques et employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Dans le cadre de l'opération de lotissement en cours de réalisation, le VENDEUR aura à sa charge la desserte en limite de propriété de l'immeuble objet des présentes en électricité, eau potable et eaux usées.

La desserte en eaux industrielles, le cas échéant, sera à la charge de l'ACQUEREUR.

Il est ici précisé que les frais d'entretien du passage et ses réparations seront supportés par le VENDEUR.

...

II- SERVITUDE DE PASSAGE

Comme condition essentielle du présent acte, LE VENDEUR constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Sur la commune de FONTENAY LE COMTE (Vendée).

La parcelle cadastrée section ZA, numéro 87 d'une contenance totale de vingt hectares quinze ares et quatre-vingt-neuf centiares (20ha 15a 89ca).

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

1 111. n

1 111. n

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT

Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus, savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître André BARON, notaire associé à FONTENAY LE COMTE (Vendée) le 27 novembre 1970 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 18 décembre 1970, volume 4893, numéro 16

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Sur la commune de FONTENAY LE COMTE (Vendée).

Les parcelle cadastrées section ZA, numéro 88, d'une contenance de deux hectares, soixante-dix ares et quatre-vingt-dix-huit centiares et numéro 90, d'une contenance de un are et cinquante-huit centiares.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Conditions d'exercice de la servitude

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs, un droit de passage qui s'exercera sur la parcelle cadastrée section ZA numéro 87 d'une contenance de 20ha 15a 89ca mais uniquement sur la bande de terrain indiquée en bleue sur le plan joint aux présentes, constituant la voie de secours permettant à l'ACQUEREUR de rejoindre le Chemin des Perchés.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou au moyen de tous véhicules à moteur ou non, par L'ACQUEREUR, les membres de sa famille, ses domestiques et employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Il est ici convenu entre les parties qu'en cas de vente par LE VENDEUR du terrain servant d'assiette à ladite servitude, ce dernier s'engage à créer une nouvelle voie de secours de même nature permettant à l'ACQUEREUR de rejoindre le Chemin des Perchés

Il est ici précisé que les frais d'entretien du passage seront à la charge du VENDEUR.

Le PROMETTANT déclare que le déplacement de la voie de secours s'effectuera au plus tard avant la réitération des présentes.

Le VENDEUR déclare ici que le déplacement de la voie de secours a été effectué et qu'en conséquence la servitude ci-dessus visée est sans objet. Il s'oblige à en informer la société SNAM, bénéficiaire de la voie de secours, par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard dans un délai d'un mois à compter de ce jour.

III- SERVITUDE D'UTILISATION DE CANALISATION DE GAZ

Comme condition essentielle du présent acte, LE VENDEUR constitue, à titre de servitude réelle et temporaire, un droit d'utilisation de la canalisation de

gaz située sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Sur la commune de FONTENAY LE COMTE (Vendée).

La parcelle cadastrée section ZA, numéro 87 d'une contenance totale de vingt hectares quinze ares et quatre-vingt-neuf centiares (20ha 15a 89ca).

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT

Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus, savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître André BARON, notaire associé à FONTENAY LE COMTE (Vendée) le 27 novembre 1970 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 18 décembre 1970, volume 4893, numéro 16

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Sur la commune de FONTENAY LE COMTE (Vendée).

Les parcelle cadastrées section ZA, numéro 88, d'une contenance de deux hectares, soixante-dix ares et quatre-vingt-dix-huit centiares et numéro 90, d'une contenance de un are et cinquante-huit centiares.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Conditions d'exercice de la servitude

A titre de servitude temporaire et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du propriétaire du fonds dominant et de ses propriétaires successifs, un droit d'utilisation de la canalisation de gaz existant sur la parcelle cadastrée section ZA, numéro 87 et de tous les éléments nécessaire à son fonctionnement.

Ce droit d'utilisation de la canalisation de gaz sera exercé par l'ACQUEREUR à charge pour lui de l'utiliser en bon père de famille.

Il est ici précisé que les frais d'entretien du passage seront à la charge du VENDEUR.

... »

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance, et en faire son affaire personnelle, sans recours quelconque.

CONTRAT D'ASSURANCE

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, dans les formes de droit, de toutes polices d'assurances souscrites par LE VENDEUR pour ce BIEN.

EE

EE

7 AM in

7 AM in

ABONNEMENTS

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

Il déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

L'ACQUEREUR est informé qu'il aura à sa charge les taxes et participations qui résulteront du permis de construire au jour de sa délivrance.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

DROIT DE DISPOSER

LE VENDEUR déclare que LE BIEN ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hors formalité du chef du VENDEUR, que LE BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance la situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour.

OCCUPATION DU BIEN

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition, sauf l'effet de ce qui a été dit ci-dessus ;

- qu'il n'a délivré aucun congé en vue de la libération du BIEN vendu.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

SUR LA LUTTE CONTRE LE SATURNISME

LE VENDEUR déclare que LE BIEN est à usage autre que l'habitation et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant du BIEN n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si LE BIEN présente un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

REGLEMENTATION RELATIVES AUX TERMITES

LE VENDEUR déclare que LE BIEN présentement vendu est situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée.

En application de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation un état relatif à la présence de termites établi par la société E-MAIDIAG, à LA CHATAIGNERAIE, 3 avenue Georges Clémenceau, depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble, est demeuré ci-annexé.

SUR LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;

- que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 de ce code, ont révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte du rapport technique établi par la société E-MAIDIAG, à LA CHATAIGNERAIE (Vendée), 3 avenue Georges Clémenceau, demeuré ci-annexé.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par la société E-MAIDIAG, sus-dénommée, depuis moins de dix ans, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 9 Octobre 2006. Le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation.

Mais l'immeuble objet des présentes est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier

EE

7 AM. m

EE

7 AM. m

communal d'information et de la carte du diagnostic concernant le bien demeures ci-annexées après mention.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 3 (aléa modéré) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles ou technologiques dont la liste figure en annexe de l'état des risques susvisé.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement communal et qu'il est relié à ce réseau.

Ce réseau d'assainissement utilisé a fait l'objet d'un contrôle par VEOLIA ainsi qu'il résulte d'un document administratif demeuré ci-annexé.

REGLES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

L'ACQUEREUR est tenu de toutes les obligations résultant de l'arrêté de lotir et du cahier des charges du lotissement dont dépend LE BIEN vendu.

Il déclare en outre bien connaître le contenu desdits documents, tant par la lecture qu'il en a faite préalablement aux présentes au moyen des copies qui lui ont été remises par LE VENDEUR, que par celle que lui en a donnée le notaire soussigné.

LE VENDEUR déclare qu'il n'existe pas d'association syndicale dans ledit lotissement.

SITUATION DU LOTISSEMENT A L'EGARD DE L'ARTICLE L. 442-9 DU CODE DE L'URBANISME

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé des dispositions concernant la péremption des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements par la lecture que le notaire soussigné lui a donnée de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes n'est pas concerné par les dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil, aucune construction, surélévation ou addition d'éléments d'équipement faisant corps avec l'immeuble n'ayant été effectuées depuis moins de dix ans.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

LE VENDEUR déclare, pour l'application des dispositions de l'article R. 4532-97 du Code du travail :

- que LE BIEN objet des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction n'entrant pas dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L. 4532-16 du même code, comme ayant été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil pour laquelle l'ordre de service de commencer les travaux a été donné avant le 30 décembre 1994 et le gros œuvre achevé avant le 1er janvier 1996.

- et qu'il a été informé des sanctions pénales applicables en cas de manquement à la loi précitée et visées par les articles L 4744-2 à L 4744-5 de ce code.

CONTRAT D'AFFICHAGE

LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX ETABLISSEMENTS CLASSES

Le Notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement et notamment celles de l'article 8-1 deuxième alinéa, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

«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 droit 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.»

LE VENDEUR déclare :

- avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation à proximité des lieux objet des présentes au titre des rubriques suivantes de la nomenclature des ICPE 2560 travail mécanique des métaux) -, 1432 (stockage liquide inflammables), 2920 (réfrigération), 2910 (combustion de gaz) 2561 (trempe-recuit ou revenu de métaux), 2564 (Nettoyage, dégraissage, traitement de surface);

- que la société SNAM a elle-même exploitée, dans les lieux lui appartenant à ce jour, cadastrés section ZA numéro 88 et section ZL numéro 90, une installation soumise à autorisation ;
 - Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
 - Que le site est répertorié sur la base informatique dite BASOL du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable relative à la pollution des sols.
- Une étude réalisée par la société ANTEA GROUP, dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance, est ci-annexée après mention, accompagnée de fiches de données BASOL.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance, et faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR, des éventuelles pollutions présentes sur l'ensemble du site.

Il déclare par ailleurs avoir parfaite connaissance des éventuels dangers et inconvénients résultant des exploitations ci-dessus.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'article 18-1 de la loi du 27 septembre 1941 précise que «*s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil.*»

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou «inventeur».
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé appartient au propriétaire du sol ; à défaut de mention dans les actes, sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

Le Notaire rédacteur des présentes précise ici que le Préfet de Région des Pays de la Loire a, suivant arrêté en date du 14 Janvier 2011, dont une copie est ci-jointe, prescrit la réalisation d'un diagnostic archéologique sur l'emprise des terrains dont est issue, pour partie, la parcelle objet des présentes. Il résulte des plans annexés audit arrêté, dont une copie est ci-annexée, que le BIEN vendu est inclus dans ce périmètre. Lesdites fouilles ont été réalisées et se sont révélées négatives sur les deux îlots vendus.

CONDITIONS PARTICULIERES DU LOTISSEMENT

La vente a lieu, en outre sous les charges et conditions résultant de l'autorisation de lotir et du cahier des charges du lotissement énoncé sous le paragraphe «*DESIGNATION*», et de ses arrêtés modificatifs et complémentaires.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris préalablement connaissance de ces documents.

Il sera subrogé, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant de ce lotissement et de ses éventuels modificatifs. Il s'oblige à les exécuter de telle manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR par qui que ce soit.

Une copie des pièces du lotissement a été remise à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

DOSSIER DE LOTISSEMENT

Il a été établi un dossier de lotissement comportant :

- Les plans faisant apparaître la situation et l'état actuel du terrain, le morcellement, les réseaux et l'aménagement paysager ;
- Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation ;
- Le règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures.

EXECUTION DES TRAVAUX

Les divers ouvrages indiqués au programme du lotissement sont en cours d'exécution, mais en application de l'article R 442-13 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente a, par arrêté en date du 10 Janvier 2012, autorisé la vente des lots avant l'achèvement des travaux de finition, LE VENDEUR s'étant engagé à terminer lesdits travaux dans les conditions, délais et sous les garanties fixés par cet arrêté dont une photocopie est demeurée ci-jointe et annexée.

Toutefois ce délai sera le cas échéant majoré pour cause de grèves (quelles soient générales, particulières au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier), intempéries, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au VENDEUR), de troubles résultant d'hostilité, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai d'achèvement, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "EE", "AD.", and "m".

URBANISME

PERMIS DE CONSTRUIRE :

Aux termes de la promesse de vente signée en vue des présentes, régularisée suivant acte sous signatures privées en date du 2 Septembre 2011, enregistrée au Service des Impôts des Entreprises de FONTENAY LE COMTE le 12 Septembre 2011, bordereau n° 2011/517 case n° 4, l'ACQUEREUR a décidé de soumettre la présente opération à l'obtention d'un permis de construire sur LE BIEN objet des présentes, un bâtiment industriel d'une surface de 1.500 mètres carrés.

Par les présentes, l'ACQUEREUR déclare renoncer au bénéfice de ladite condition suspensive.

CERTIFICAT D'URBANISME

L'ACQUEREUR déclare s'être renseigné personnellement auprès des services compétents sur les dispositions d'urbanisme applicables aux biens donnés. Il dispense le Notaire soussigné de produire un Certificat d'Urbanisme en le déchargeant, ainsi que VENDEUR, de toutes responsabilités à ce sujet.

De son côté, le VENDEUR déclare que ces biens ne font actuellement l'objet d'aucune mesure administrative particulière pouvant porter atteinte à une paisible jouissance.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

LE BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture au droit de préemption institué par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme, car elle n'entraîne pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 dudit Code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la Commune.

Par lettres en dates des 7 Février et 14 Mai 2012, la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FONTENAY LE COMTE, titulaire du droit de préemption par délégation, a fait connaître qu'elle n'entendait pas exercer son droit.

La vente dudit BIEN peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée aux prix et modalités de paiement indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner.

CONSERVATION DES FACTURES DE TRAVAUX

Le notaire soussigné rappelle à L'ACQUEREUR la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous les autres documents s'y rapportant afin notamment de permettre l'application des règles

fiscales relatives à la taxe sur la valeur ajoutée et aux plus-values ainsi que celles relatives à la garantie décennale.

DOMMAGES A L'OUVRAGE - ASSURANCES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné, de l'obligation de souscrire dès avant l'ouverture du chantier une assurance DOMMAGES-OUVRAGES en application de l'article L.242-1 du Code des assurances.

Il est également précisé par le Notaire soussigné que :

L'existence de cette assurance doit être mentionnée dans tout acte d'aliénation concernant la construction édifiée et ce, dans les dix ans qui suivent la réception des travaux.

Les justificatifs afférents à cette assurance doivent être conservés par le nouveau propriétaire pendant toute cette période.

Enfin, il est rappelé à l'ACQUEREUR que cette assurance DOMMAGES-OUVRAGES est indépendante des assurances de responsabilités décennales devant être souscrites par les divers intervenants à la construction.

SANCTIONS

L'ACQUEREUR reconnaît, également, avoir été informé par le Notaire soussigné de l'existence de sanctions pénales pécuniaires et privatives de liberté en cas de contravention à cette obligation d'assurance édictées par l'article L.243-3 du Code précité, et avoir été avisé que ces sanctions ne sont pas applicables à une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

REMISE DE TITRES - CORRESPONDANCE

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la SOCIETE VENDEENNE DE ROULEMENTS, sus-dénommée, par suite de l'acquisition qui en a été faite par la société « S.K.F. - COMPAGNIE D'APPLICATIONS MECANQUES ET COMPAGNIE », aux droits de laquelle vient la SOCIETE VENDEENNE DE ROULEMENTS, de :

La Ville de FONTENAY LE COMTE,

Suivant acte reçu par Maître André BARON et Maître Louis GRANGE, Notaires à FONTENAY LE COMTE, le 26 et 27 Novembre 1970,

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte sans deniers d'emprunt.

7 AN.

7

AP.m

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 18 Décembre 1970, volume 4893 numéro 16.

REMISE DE PIECES

L'ACQUEREUR déclare avoir été, dès avant le jour du présent acte, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des présentes minutes.

Il déclare en outre avoir reçu :

- une copie de l'autorisation de lotir;
- une copie du règlement du lotissement;
- une copie du programme des travaux.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

POUVOIRS

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

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques, en vue de la publicité foncière ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné

ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

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. En outre, 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.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée SOCIETE VENDEENNE DE ROULEMENTS au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée SCI R-LOC au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

ee

7

AN.

m

ee
7 AN. m

DONT ACTE sur VINGT-NEUF pages

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

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

Cet acte comprenant :

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

7 *EE* *112*
m

Mr Etienne de QUILLACQ 	Mr Alain ROUVREAU 
Me Dominique RONDEAU 	Me Patricia BILLON-MICHAUD 

Maitrise foncière du site

-

**Bail commercial entre la SCI R-LOC et la
société SVR**

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **La SCI R-LOC**, société civile immobilière au capital de 15 000 euros, dont le siège social est situé 201 rue Jean Jaurès – 79000 NIORT, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NIORT sous le numéro 488 133 695,

Représentée par Monsieur Alain ROUVREAU, co-gérant, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après nommée le « **Bailleur** »,

D'UNE PART

ET

- **La société SUD VENDEE RECYCLAGE**, société à responsabilité limitée au capital de 50 000 euros dont le siège social est situé Allée des Treize Femmes – 85200 FONTENAY-LE-COMTE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LA ROCHE-SUR-YON sous le numéro 792 522 864,

Représentée par Monsieur Alain ROUVREAU, co-gérant, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après nommée le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - BAIL

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants, R 145-1 et suivants du Code de Commerce, ainsi que par les dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, au Preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

COMMUNE de FONTENAY-LE-COMTE (85200)
Allée des Treize Femmes, Champ Blanc, Champ de l'Epée

Un ensemble immobilier (ci-après désigné « l'Immeuble « ou les « biens loués ») édifié sur un terrain d'une superficie de huit hectare vingt ares et dix, le tout cadastré sous les références :

Section	Numéro	Lieu-dit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
ZA	92	Allée des Treize Femmes		1	0	60
ZA	98	Allée des Treize Femmes		1	63	34
ZA	100	Allée des Treize Femmes		3	77	26
ZL	101	Champ Blanc			5	44
ZL	102	Champ Blanc			27	96
YW	114	Champ de l'Epée			7	9
YW	117	Allée des Treize Femmes			18	74
YW	123	Champ de l'Epée			71	84
YW	125	Champ de l'Epée			47	83
Contenance totale				8	20	10

Cet ensemble immobilier est constitué d'un bâtiment à usage d'usine et d'un espace de parking, cadastré Section ZA sous le numéro 100, allée des treize Femmes, ainsi que des terrains à bâtir attenants,

Descriptif des locaux et équipements :

- un atelier-usine et sanitaires
- une mezzanine en préfabriquée composée de bureaux et vestiaires,

Concernant les terrains attenants au bâtiment, les parcelles cadastrées sous le numéro 92 de la section ZA et sous les numéros 114, 117 et 123 de la section ZW, forment l'ilôt numéros TROIS (3), et en ce qui concerne les parcelles cadastrées section YW numéro 125, section ZA numéro 98 et section ZL numéros 101 et 102, l'ilôt numéro CINQ (5) du lotissement dénommé « Zone d'Activité LE CHAMP BLANC », autorisé suivant permis d'aménager délivré par Monsieur le Maire de FONTENAY LE COMTE le 29 Mars 2011 sous le numéro PA 085 092 10 ZE008, dont l'ensemble des pièces constitutives a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Luc GRANGE, Notaire à FONTENAY LE COMTE, suivant acte reçu le 25 Septembre 2012, dont une copie authentique est actuellement en cours de publication au bureau des hypothèques compétent.

Etant ici précisé que ledit lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager modificatif délivré tacitement, ayant fait l'objet d'une demande en date du 25 Octobre 2011 ; les pièces modificatives dudit lotissement ont été déposées au rang des minutes de Maître Luc GRANGE, Notaire soussigné, suivant acte reçu par lui le 13 novembre 2012, dont une copie authentique est actuellement en cours de publication au bureau des hypothèques compétent,

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités en vue du présent bail.

ARTICLE 3 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN LOUE

3 - 1. Servitudes :

Le Bailleur déclare que l'Immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, du cahier des charges de lotissement et de la servitude de passage consentie au profit de la parcelle cadastrée YW numéros 107 et 109, et section ZA numéros 85 et 86, aux termes d'un acte reçu par Maître GRANGE le 16 mars 2011.

Le Preneur déclare avoir eu, préalablement aux présentes, toutes informations relatives cette servitude de passage ainsi qu'au cahier des charges de lotissement.

3 - 2. Renseignements d'urbanisme :

Le Preneur a dispensé le Bailleur de requérir tout nouveau document d'urbanisme et déclare parfaitement connaître le bien loué et avoir pris lui-même tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant à l'Immeuble.

3 - 3. Prévention des risques naturels et technologiques :

Le Bailleur déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé l'Immeuble est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 9 Octobre 2006. Le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation.

Néanmoins, l'Immeuble est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant l'Immeuble.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que l'Immeuble se situe en zone de sismicité 3 (aléa modéré) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé aux présentes (Annexe 3.3).

Par ailleurs, le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'Immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-5 ou L. 125-8 du Code de l'environnement.

3 - 4. Situation de l'Immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante :

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique et du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié, le Bailleur déclare au sujet de l'Immeuble qu'il s'agit d'un immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997 et qu'il entre dans le champ d'application de ces textes.

Les recherches effectuées ont révélé la présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante dans l'Immeuble ainsi qu'il ressort d'un état répondant aux normes du décret précité en date du 3 avril 2012 suite à intervention du 2 avril 2012, délivré par la société E-MAIDIAG, 3 avenue Georges Clémenceau – 85120 LA CHATAIGNE, et dont le Preneur déclare avoir eu connaissance (Annexe 3.4).

Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur, celui-ci n'étant tenu, à cet égard, à aucune garantie.

3 - 5. Situation de l'Immeuble au regard de la réglementation sur le risque de saturnisme :

Le bien objet du présent bail n'étant pas affecté même partiellement à 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.

3 - 6. Situation de l'Immeuble au regard du diagnostic des performances énergétiques :

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, effectué en date du 2 avril 2012.

Ce document est annexé aux présentes (Annexe 3.6).

Toutefois, le Preneur est informé qu'il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations qu'il contient, ce diagnostic de performance énergétique n'ayant qu'une valeur informative.

3 - 7. Environnement - Installations classées

Bailleur et Preneur déclarent avoir parfaitement connaissance de ce que l'Immeuble a abrité et abritera des activités entrant dans le champ d'application des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le Bailleur déclare :

- que l'immeuble a notamment abrité une activité de travail mécanique des métaux, de stockage de liquides inflammables, de réfrigération, de combustions de gaz, trempe-recuit ou revenu de métaux, nettoyage et dégraissage, traitement de surface,
- que le site est répertorié sur la base informatique dite BASOL du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable relative à la pollution des sols.

Le Bailleur déclare n'avoir fait l'objet d'aucune réclamation, ni action judiciaire ou jugement en matière d'atteintes à l'environnement actuellement pendante ou susceptible de l'être devant les juridictions françaises, communautaires et étrangères, qu'elles soient civiles, administratives ou répressives.

Le Preneur déclare quant à lui que l'activité qui sera exploitée dans l'Immeuble sera également soumise à autorisation administrative, au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur et les services de la Préfecture compétente en charge de l'inspection des installations classées, des accidents ou incidents survenus du fait et/ou aux dites installations classées qu'ils soient ou non du fait de son activité qui pourraient intervenir pendant la durée du présent bail.

Bailleur et Preneur s'obligent à s'informer mutuellement de toute réclamation, demande, plainte, injonction ou autre liée à l'exercice de l'activité exercée dans l'Immeuble et émanant de tout tiers ou de toute administration.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance, de l'ensemble des documents concernant les installations exploitées dans l'Immeuble.

Le rédacteur des présentes rappelle expressément au Preneur qu'en sa qualité de dernier exploitant des activités relevant des articles L. 511-1 du Code de l'environnement, il resterait tenu du passif environnemental attaché aux biens immobiliers et terrains exploités et responsable à ce titre du respect des obligations environnementales attachées aux activités exercées, ce dont est parfaitement conscient le Preneur.

ARTICLE 4 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} avril 2013 pour se terminer le 31 mars 2022.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé par acte d'huissier au moins six mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce 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, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 5 - DESTINATION

Les biens loués seront utilisés par le Preneur à usage exclusif pour les activités de :

- Déchetterie et de récupération ou courtage de déchets et de tous matériaux, notamment ferrailles, métaux non ferreux, cartons, papiers et tout autre déchet;
- Collecte, le stockage, le démontage et la dépollution des véhicules hors d'usage;
- Achat, la vente des pièces et réemploi, de matériel et véhicules neufs et d'occasion;
- Collecte et le traitement des déchets des équipements électriques et électroniques,
- Collecte, la démolition, le tri, le recyclage et le traitement de tout déchet,

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toute adjonction d'activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Pour obtenir cet accord exprès préalable et écrit du Bailleur, le Preneur devra faire connaître à celui-ci son intention dans les conditions fixées par l'article L 145-47 ou par les articles L 145-48 et suivants du Code de commerce selon que la déspecialisation est partielle ou totale.

Le Preneur s'interdit toute activité bruyante, malodorante ou polluante, susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage et à garantir le Bailleur contre toute réclamation à cet égard.

Néanmoins dans le cas où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément :

ARTICLE 6 - ETAT DES BIENS LOUES

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et qui se trouvent consignés ci-dessus et pour les avoir visités.

Les parties au présent bail conviennent expressément que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur.

Le Preneur accepte de faire son affaire personnelle de cette situation et de prendre à sa charge l'ensemble des travaux, aménagements et équipements divers nécessaires pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur, sans que le Bailleur puisse être inquiété à ce sujet.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

ARTICLE 7 - ENTRETIEN DES BIENS LOUES

7 - 1. Dispositions générales

Le Preneur entretiendra les biens loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les biens loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des biens loués, et notamment, sans que cette liste ne soit limitative, les vitres, plomberie, chauffage, canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, serrurerie, menuiserie, les installations électriques d'éclairage, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire, remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le Preneur devra prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux et assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.

Notamment, le Preneur devra être plus précisément attentif aux éléments d'évacuation d'eaux pluviales et assurer un entretien régulier des systèmes d'évacuation des eaux pluviales, et ce afin que le Bailleur ne puisse jamais être recherché du fait de toute pollution résultant de l'activité du Preneur.

Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures, portes, ferrures, serrures et crémones des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

7 - 2. Ramonage - Chauffage

Le Preneur devra entretenir tous appareils de chauffage et faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, ainsi que tous conduits d'évacuation de fumée et de gaz et tous conduits de ventilation toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation et au moins une fois par an, et en fin de bail ; il devra en justifier au Bailleur à première demande.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le Preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberait sur le fondement de l'article 1733 du Code civil.

Le Preneur s'oblige à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur

7 - 3. Ravalement

Les frais de ravalement seront entièrement supportés par le Preneur.

En cas de pluralité de Preneurs dans les biens loués, les frais de ravalement seront supportés par chaque Preneur au prorata des surfaces louées, étant toutefois précisé que les Preneurs seront tenus solidairement à la charge de ces frais.

ARTICLE 8 - REPARATIONS

Le Bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs), et encore à l'exception du cas où elles seraient rendues nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur ; toutes les autres réparations sont à la charge du Preneur, notamment les travaux prescrits par les autorités administratives, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Le Preneur comme le Bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

ARTICLE 9 - TRAVAUX EN COURS DE BAIL

9 - 1. Travaux par le Preneur

Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

Le Preneur ne pourra faire dans les biens loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution ni aucuns travaux.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du Preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

9 - 2. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques, améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que tous les travaux prescrits par les Commissions administratives, qui seront exécutés dans les biens loués et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Le Preneur sera tenu de supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Si du fait de ces travaux, le Preneur se trouvait privé définitivement de la jouissance de tout ou partie des biens loués, le Bailleur serait tenu de lui consentir un abatement définitif de loyer.

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

10 - 1. Modalités de jouissance des locaux

10.1.1. Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

10.1.2. Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres Preneurs ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

10.1.3. Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

10.2. Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

10.2.1. Enseignes

Le Preneur aura le droit d'installer sur la façade extérieure toute enseigne de son choix, à la condition qu'elle ne déborde pas de la façade et qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne pour les voisins. Cette enseigne pourra être lumineuse, sauf au Preneur à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Le Preneur veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (*qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls*) ou leur existence pourrait occasionner.

10.2.2. Clause concernant les "charges de ville et de police"

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les Preneurs sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

10.2.3. Destruction des parasites

Le Preneur s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes. En toute hypothèse, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du Preneur (archives).

10.3. Visite des lieux

10.3.1. En cours de bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

10.3.2. En cas de vente de l'Immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'Immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le Bailleur envisage sa relocation.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un ou plusieurs calicots, écriteaux ou enseignes pourront être apposés sur la façade de l'Immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les noms, adresse et numéro de téléphone des personnes chargées de la location.

10.4. Obligations diverses

Le Preneur devra maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.

Le Preneur devra occuper personnellement les biens loués, le Preneur s'interdisant de sous-louer sans autorisation expresse du Bailleur, ou de prêter à des tiers, tout ou partie desdits lieux.

Le Preneur devra payer ses impôts personnels et mobiliers, la taxe professionnelle, et tout nouvel impôt ou taxe relatifs aux lieux loués ainsi que la taxe foncière des locaux au prorata de la surface privative louée et du temps d'occupation sur l'année civile d'imposition, et de supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc... non plus qu'en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes.

Le Preneur respectera les charges tolérées par la résistance des planchers.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Le Preneur fera son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.

Le Preneur se conformera scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'installation de ses propres lignes téléphoniques et de ses rapports avec l'administration.

ARTICLE 11 - ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

11.1 Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur serait responsable ;
- une police d'assurance "Incendie-Explosions" "Vol" et "Dégâts des eaux" garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'Immeuble ou sur toutes autres parties de l'Immeuble), pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

11.2 Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-Preneurs ou des cessionnaires devraient comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et les assureurs, le Preneur ou le cédant.

11.3 Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer.

Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

11.4 Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'indemnité allouée par la compagnie d'assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur.

11.5 Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

ARTICLE 12 - DESTRUCTION DES BIENS LOUES

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

ARTICLE 13 - RESPONSABILITE

Le Preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

ARTICLE 14 - TRANSMISSION DU CONTRAT

14.1. CESSIION DE DROIT DE BAIL

Le Preneur ne pourra pas céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds. L'acte de cession devra cependant être signé au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période du bail en cours à la date de la cession et à la durée de son renouvellement.

En cas de cession à une société dans laquelle la responsabilité des associés est limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

14.2. SOUS-LOCATION

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

Toute sous-location autorisée devra être réalisée par acte auquel le Bailleur sera obligatoirement appelé à intervenir par acte extrajudiciaire délivré quinze jours au moins avant la date retenue pour la signature de cet acte, ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans le même délai.

Cette convocation qui indiquera les jour, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-location.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus indiquées, l'acte pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

Les biens loués formant un tout indivisible, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur, et comportera renonciation expresse par le sous-preneur à toute action et tout droit, et, notamment au renouvellement de la sous-location par application des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce à l'encontre du Bailleur.

En cas de sous-location, le Preneur restera responsable solidairement avec le sous-preneur du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence il s'engage à faire prendre par le sous-preneur dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

14.3 FUSION OU APPORT PARTIEL D'ACTIF

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société dans laquelle la responsabilité des associés est limitée, le Bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes, sous peine de résiliation de plein droit des présentes.

CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

ARTICLE 15 - LOYER

15.1 Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel en principal hors taxes de CINQ MILLE EUROS (5 000 EUROS), taxes et charges en sus.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

15.2 Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable mensuellement à terme le 5 de chaque mois entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

A titre exceptionnel, le premier loyer sera versé le 1^{er} avril 2013.

15.3 Indexation du loyer

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer initial fixé aux présentes à une clause d'indexation annuelle.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce, qui est de droit.

Les parties expliquent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base :

- l'indice des loyers commerciaux pour le quatrième trimestre de l'année 2012 tel qu'il a été établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) lequel indice est de 108,34.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour la première année, du 1^{er} avril 2013, date d'effet du présent bail, au 31 mars 2014.

À compter du 1^{er} avril 2014 et, pour chacune des années suivantes à cette même date du 1^{er} avril, le loyer variera automatiquement sans que le Bailleur ou le Preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice national des loyers commerciaux du quatrième trimestre de l'année précédant celle au cours de laquelle la révision est effectuée.

Le nouveau loyer révisé au 1^{er} avril de chaque année sera donc égal au montant du loyer présentement convenu multiplié par la fraction dont le numérateur sera l'indice de référence et le dénominateur l'indice de base selon la formule suivante :

$$\text{loyer révisé} = \text{loyer initial} \times \frac{\text{indice de référence}}{\text{indice de base}}$$

En cas de retard dans la publication de l'indice de référence, le Preneur sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du mois précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

ARTICLE 16 - DEPOT DE GARANTIE

Le présent bail est consenti sans versement de dépôt de garantie.

ARTICLE 17 - CHARGES

Le Preneur devra rembourser au Bailleur en sus du loyer l'ensemble des charges afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé "net de charges", et notamment, les frais d'entretien des locaux extérieur et intérieur au prorata des surfaces louées.

Le Preneur devra également supporter et rembourser au Bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment, sans que cette liste ne présente un caractère limitatif :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière ;
- la contribution sur les revenus locatifs (CGI, art. 234 nonies).

Ces charges et impôts seront payés par le Preneur, après présentation des justificatifs.

ARTICLE 18 - IMPOTS ET TAXES

Le Preneur acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, contribution économique territoriale, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

ARTICLE 19 - CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure préalable, une pénalité égale à dix pour cent (10 %) de la somme non réglée à échéance.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

ARTICLE 20 - CLAUSE RESOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 150 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, pourrait 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.

ARTICLE 21 - 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 remis l'ensemble des clés des locaux loués, libres de toute occupation et de tous biens, au Bailleur lui-même ou à son mandataire par lui désigné.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il serait redevable au Bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à huit pour cent (8 %) du montant du dernier loyer mensuel révisé.

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

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

A défaut d'accord entre les parties, le relevé sera effectué par un huissier à l'initiative de la partie la plus diligente ; les frais d'huissiers seront supportés par le Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

ARTICLE 22 - OPTION POUR L'ASSUJETTISSEMENT DU BAIL A LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Bailleur a opté pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il facturera en conséquence au Preneur le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

ARTICLE 23 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès du Preneur ou de perte de sa personnalité morale avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses

héritiers et représentants ou ayant causes pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

ARTICLE 24 - LITIGES

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel l'Immeuble est situé.

ARTICLE 25 - FRAIS

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

ARTICLE 26 - DECLARATIONS

Bailleur et Preneur déclarent chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens,
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

ARTICLE 27 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués,
- le Bailleur en son siège social.

Fait à NIORT
Le 30 mars 2013
En trois exemplaires originaux

Le Bailleur
Pour la SCI R-LOC
Monsieur Alain ROUVREAU



Le Preneur
Pour la société SUD VENDEE RECYCLAGE
Monsieur Alain ROUVREAU



LISTE DES ANNEXES

- 3.3 - Etat des risques naturels et technologiques
- 3.4 - Etat de recherche d'amiante
- 3.6 - Diagnostic performance énergétique

R-LOC

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

AU CAPITAL DE 15 000 €

SIEGE SOCIAL : 201 RUE JEAN JAURES

79000 NIORT

488 133 695 RCS NIORT

Niort, le 15 décembre 2025

Je soussigné Alain ROUVREAU atteste que la SAS SUD VENDEE RECYCLAGE a pris baux commerciaux auprès de la SCI R-LOC d'un ensemble immobilier situé Allé des Treize Femmes, Champ Blanc, Champ de l'Epée 85200 FONTENAY LE COMTE, mais également d'un ensemble immobilier situé 18 allée Roger Guillemet 85200 RONTENAY LE COMTE.

Alain ROUVREAU, gérant de la SCI R-LOC





Dernière modification : 31/08/2026

Département de Mayotte (976)

COMMUNE DE KOUNGOU
Village de Longoni

CAZA Environnement et Recyclage Mayotte
Centre de dépollution et broyage VHU

Annexe 46-D - Plan Réseau
Eau à l'échelle 1/500

Légende :

- Limites de site
- Bassin de rétention
- Surface imperméabilisée
- Toiture
- Espace vert non exploité
- Végétation
- Stockage véhicules non-dépollués
- Stockage véhicules dépollués
- Stockage métaux
- Stockage résidus de broyage
- Réseau eau pluviale
- Ruissellement toiture
- Elévation relative du site

