

PROMESSE DE BAIL DE DROIT COMMUN

Entre

La **Ville d'Hennebont**, représentée par son maire, **Monsieur André HARTEREAU**, dûment habilité à signer les présentes par délibération du conseil municipal en date du 2 juillet 2020,

ci-après dénommée « le bailleur promettant »

ET

La société **EXTRACT**, SAS au capital de 1.421.850 euros, dont le siège social est 87 rue Paul Bert, 94290 VILLENEUVE LE ROI, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le n° 512 802 489, dûment habilité à signer les présentes par l'extrait d'immatriculation principale au registre du commerce des sociétés à jour du 14 janvier 2019, représentée par **Monsieur Rodolphe BENADDOU**, Président.

Ci-après dénommée « le preneur bénéficiaire »

Exposé

Lorient Agglomération, la Région Bretagne, la société Naval Group et la Compagnie des Ports du Morbihan, maîtres d'ouvrages de ports maritimes, recherchent actuellement des solutions techniques et des filières de traitement et de gestion des sédiments marins de dragages de qualité non immergeable.

La société EXTRACT, qui possède déjà des installations de ce type concernant les sédiments marins contaminés en France, Belgique et en Hollande, souhaite développer cette activité sur le secteur du Pays de Lorient.

La parcelle que possède la ville d'Hennebont présente les caractéristiques souhaitées pour l'installation de cette activité, notamment pour le transport des sédiments par voie navigable sur le Blavet.

La Ville, dans un souci de solidarité intercommunale, accepte d'envisager une réponse au traitement des sédiments de la rade de Lorient sur son territoire, sous réserve de garanties préalables de la faisabilité notamment environnementale du projet. Aussi, dans le cadre de l'ensemble des études préalables, la Ville souhaiterait pouvoir préconiser à l'opérateur des prestataires qualifiés pour réaliser lesdites études et si possible, être associée au choix des entreprises qui seront missionnées par l'opérateur à cet effet.

Cela exposé, il est passé à la promesse de bail objet des présentes.

Article 1 : désignation des lieux loués

Le bailleur promettant, par ces présentes, promet de donner à bail au preneur bénéficiaire, qui accepte la promesse en tant que telle, les biens dont le périmètre à fins d'exploitation est inclus dans le périmètre d'études préalables constitué des parcelles suivantes et référencées au cadastre comme suit :

VILLE D'HENNEBONT

Lieudit La Becquerie

Références cadastrales : BC 29, 30, 31, 32, 19, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, en partie, constituant une surface globale de 150 808 m² dont 53 385 m² pour les installations de traitement et 97 423 m² pour la zone d'aménagement du dôme.

Le bail définitif définira le périmètre parcellaire effectivement loué par le bailleur promettant au preneur bénéficiaire tel que résultant de l'ensemble des autorisations légales nécessaires à l'aménagement et l'exploitation de l'installation de traitement et de valorisation des sédiments marins.

Article 2 : terme de la promesse

Il est convenu que, faute pour le preneur bénéficiaire d'avoir réalisé la promesse de bail dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant considérée comme nulle et non avenue, le bailleur promettant recouvrant par la seule déchéance du terme son entière liberté sans qu'il ne soit besoin de remplir aucune formalité ni verser aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

La présente promesse est consentie pour un délai courant jusqu' à l'obtention par le preneur bénéficiaire de toutes les autorisations administratives relatives à son activité, notamment l'autorisation préfectorale au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les autorisations de construire et d'urbanisme.

Article 3 : réalisation de la promesse

La réalisation de la présente promesse se concrétisera par la signature de l'acte sous seing privé constatant le caractère définitif du bail sur une emprise non encore précisée correspondant aux besoins exacts de l'installation industrielle à réaliser pour le transit et le traitement des sédiments, ainsi que pour leur valorisation sur site. Cette signature interviendra dans les 2 [deux] mois calendaires

suivant la réalisation effective de l'ensemble des conditions suspensives de la présente promesse, tel qu'énoncées ci-après à l'article relatif aux conditions suspensives.

Article 4 : durée du bail à intervenir

Le bail sera conclu pour une durée ferme de vingt (20) années entières, comprenant une durée d'exploitation incompressible et consécutive de 15 ans qui commenceront à courir à compter de la date de signature du bail. Il est entendu que l'entrée en vigueur du bail sera, de fait, conditionné expressément à la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives de la présente promesse.

Le preneur bénéficiaire déclare faire son affaire, dès avant la date de prise d'effet du bail, de l'obtention de toutes les autorisations de son ressort, de quelque nature que ce soit, rendues nécessaires pour les besoins de son activité, sans recours contre le bailleur promettant et sans pouvoir opposer aux demandes de paiement de loyer à compter de la date de prise d'effet du bail d'éventuels retards dans l'obtention desdites autorisations ou d'éventuels recours formés à l'encontre desdites autorisations.

Le preneur bénéficiaire aura à sa charge la totalité des taxes et participations exigibles à l'occasion de la délivrance de toute autorisation rendue nécessaire pour les besoins de son activité. Il supportera également les taxes et droits de toutes natures exigibles, le cas échéant, pour le raccordement et le branchement des bâtiments et installations qu'il réalisera aux réseaux publics.

Article 5 : destination des lieux loués

Le terrain loué est destiné à être utilisé pour l'implantation et l'exploitation d'une plateforme de traitement et de valorisation de sédiments marins et portuaires non immergeables, provenant exclusivement de la rade de Lorient d'un volume maximal de 150 000 m³ sur la durée d'exploitation.

Les activités devront être conçues de manière à intégrer les objectifs de reconversion du site en fin d'exploitation, objectifs orientés vers les activités nautiques au sens large.

Article 6 : conditions suspensives

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- Que les documents et autorisations d'urbanisme ne révèlent aucune charge de nature à empêcher en totalité ou en partie l'exercice de l'activité précitée ;
- Qu'un périmètre opérationnel, objet du bail final, ait été validé par les deux parties ;
- Que les mesures de suivi du périmètre opérationnel dédié à la valorisation sur site des matériaux traités aient été validées par les deux parties ;
- Que le preneur bénéficiaire obtienne toutes les autorisations administratives relatives à son activité, notamment l'autorisation préfectorale au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), les autorisations de construire et d'urbanisme ;

- Que l'économie du projet ne soit pas mise en cause par les dispositions à prendre dans le cadre des autorisations administratives ou par la non obtention, par le preneur, de marchés de gestion de sédiments issus des dragages de la rade de Lorient ;
- Que le projet d'exploitation ne compromette pas les dispositifs de confinement et de suivi de l'ancienne décharge.

Article 7 : charges et conditions

Le bail sera conclu sous les charges et conditions suivantes :

- Servitudes :

Le bailleur promettant déclare qu'il n'existe aucune servitude grevant l'immeuble objet du bail autres que celles mentionnées ci-dessous :

- Périmètre impacté par le Plan de prévention des risques d'inondations PPRI du Blavet aval.
- Marge de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 165.
- Périmètre impacté par la cartographie des risques de submersions marines.
- Plan d'exposition aux bruits par rapport aux voies à grande circulation.
- Servitude de protection des Monuments Historiques - AC1 inscrit "Chapelle Saint-Gunthiern".
- Site patrimonial remarquable PNe2 et règlement associé.

- Risques naturels et technologiques :

Le bailleur promettant déclare que l'immeuble objet de la présente est potentiellement situé dans une zone couverte par un plan prescrit ou approuvé de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles (Périmètre impacté par le Plan de prévention des risques d'inondations PPRI du Blavet aval et par la cartographie des risques de submersions marines), et que dans ce cas, les dispositions de l'article L125-5 du code de l'environnement sont applicables.

- Respect de l'environnement :

Le preneur bénéficiaire est seul responsable des déchets résultant de ses activités et prévient tout risque de pollution. Il doit notamment procéder à la collecte, au stockage, à l'enlèvement et au traitement de l'ensemble de ses déchets conformément aux dispositions du code de l'environnement.

S'agissant du traitement de ses eaux usées domestiques, le preneur bénéficiaire sera tenu de se doter d'une installation d'assainissement non collectif dont la proposition de filière devra être approuvée par la direction de l'eau et de l'assainissement de Lorient Agglomération préalablement à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme pour la construction de locaux sanitaires. Cette installation devra respecter les normes en vigueur pendant toute la durée du bail.

Les effluents industriels feront l'objet d'un traitement avant rejet au milieu naturel conformément à la réglementation applicable aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

- Autorisations administratives :

Le preneur bénéficiaire devra disposer en permanence de toutes les autorisations requises pour les activités exercées, de sorte que la responsabilité du bailleur promettant ne puisse jamais être mise en cause.

- Activité du preneur bénéficiaire :

L'autorisation est consentie à titre personnel pour l'activité mentionnée dans l'article relatif à la destination des lieux loués. Le bailleur promettant conservera le droit de s'opposer à l'exercice d'une activité autre que celle normalement prévue, en particulier en cas de nuisance pour l'environnement. Le preneur bénéficiaire a l'obligation de porter à la connaissance du bailleur promettant, par lettre recommandée avec accusé de réception, toute modification de la forme de sa société, de son objet ou de la répartition de son capital social dans les 15 jours suivant l'enregistrement de ladite modification au greffe. Toute cession totale ou tout apport en société seront portés à la connaissance du bailleur promettant selon les mêmes modalités. Tout changement d'occupant résultant en particulier de la cession totale ou partielle d'actif, ou tout apport en société sans changement de l'activité justifiant la conclusion du bail devra être soumis à l'approbation expresse du bailleur promettant. Le cessionnaire ou l'organisme bénéficiaire de l'apport devra s'engager par écrit directement envers le bailleur promettant à l'exécution de toutes les obligations du bail.

- Etat des lieux :

Le preneur bénéficiaire prendra les lieux loués dans leur état au jour de la conclusion du contrat de bail, sans pouvoir exiger aucune réparation. Un état des lieux d'entrée sera dressé entre les parties dans les 30 jours suivant la date de prise d'effet du bail et fera l'objet d'un constat d'huissier, à charge du preneur.

Le bailleur promettant informe le preneur que le site objet du bail est constitué d'une ancienne décharge publique réhabilitée et apportera tous les éléments techniques en sa possession permettant d'apprécier l'état de ce site et les contraintes préalables inhérentes.

Le site de la Becquerie a en effet réceptionné pendant une vingtaine d'années des ordures et déchets ménagers (secteur Est), ainsi que des mâchefers issus des forges (secteur Ouest) bien avant cette période. Cette décharge créée par arrêté préfectoral en date du 22 janvier 1973 a cessé de recevoir ce type de déchets en 1993, délai après lequel seuls les déchets inertes et les déchets issus des opérations de nettoyages urbains ont pu y être entreposés. On peut estimer à 250.000 tonnes les déchets déposés sur ce site pendant la durée d'exploitation. Après l'étude de différents scénarios, une réhabilitation de l'ensemble de ce site a donc été entreprise entre 2003 et 2005, sous forme d'étanchéification chimique par l'apport de matériaux appropriés à la nature des déchets (argile en secteur Est), permettant une imperméabilisation efficace de cette emprise. Une couche de terre végétale et un ensemencement hydraulique ont ensuite été mis en œuvre. Sur le secteur Ouest (mâchefer), un confinement chimique du plomb à base de chaux a été réalisé.

Avant toute intervention ou travaux qui le nécessitent, le preneur bénéficiaire s'engage à faire réaliser, à sa charge exclusive, les études et analyses nécessaires à la bonne connaissance de l'état du sol et du sous-sol, dans le respect des réglementations et normes en vigueur.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement au terme normal du bail ou en cas de cessation anticipée de ce dernier et fera l'objet d'un constat d'huissier, à charge du preneur.

A l'expiration du bail, les lieux devront être restitués par le preneur bénéficiaire sans indemnité de la part du bailleur promettant et conformément aux objectifs préalablement convenus entre les parties en termes de topographie, de portance des sols, d'état des infrastructures et de qualité environnementale du site. Ces objectifs figureront à l'arrêté d'autorisation de l'ICPE pour ce qui concerne les installations relevant de ce cadre réglementaire (site de transit et de traitement). Pour ce qui concerne le périmètre de valorisation des matériaux sur site, un suivi de la qualité des eaux et des matériaux ainsi qu'un relevé topographique seront mis en place annuellement par le preneur bénéficiaire, et présenté en comité de pilotage du site : les objectifs seront préalablement convenus entre les parties et portés au bail final.

Dans le cas où l'occupant n'obtempérerait pas à la réquisition du bailleur promettant, il serait procédé aux frais du preneur bénéficiaire à la remise en état conformément aux objectifs définis dans l'arrêté ICPE et toute décision administrative inhérente à l'exploitation du site.

A la demande du preneur bénéficiaire, le bailleur promettant pourra accepter de reprendre des installations et constructions réalisées sans aucune indemnité.

La présence de pollution dans le sol émanant des sédiments de dragage due au traitement des matériaux par le preneur bénéficiaire, engagera sa responsabilité et les frais de dépollution seront à sa charge.

- Visite des lieux :

Pendant la durée du bail, le preneur bénéficiaire devra laisser le bailleur promettant, ainsi que toute personne mandatée par lui, pénétrer dans les lieux pour faire contrôler son état par un organisme indépendant, quand il le jugera nécessaire. Cette visite se fera en présence du preneur bénéficiaire après l'avoir averti au moins 24 heures à l'avance.

A l'expiration du bail, il devra accepter pendant les 6 mois qui précéderont son départ, les visites éventuelles de repreneurs aux horaires d'ouverture du site. Les visites ne pourront se faire que moyennant un délai de prévenance de 24 heures.

Ce même droit existera en tout temps en cas de mise en vente du bien loué.

- Assurances :

Le preneur bénéficiaire demeurera directement responsable de tous dégâts pouvant survenir aux biens mis à disposition, que ce soit de son fait ou du fait de tiers intervenant pour son compte. Il est également responsable des accidents de toute nature qui surviendraient à ses employés ou à tous autres du fait de l'utilisation du bien mis à disposition. Il garantira le bailleur promettant contre toutes les conséquences des actions, plaintes et réclamations qui pourraient être élevées contre lui en raison de ces accidents ou de leurs suites.

Le preneur bénéficiaire sera tenu de souscrire une police d'assurance couvrant les risques d'atteinte à l'environnement ainsi qu'une police garantissant les risques de responsabilité civile professionnelle. Il

sera tenu de fournir annuellement au bailleur promettant les attestations afférentes aux polices d'assurance souscrites.

- Travaux :

Les ouvrages et installations qui seront autorisés dans le cadre du bail seront les suivants :

- Alvéoles étanches de traitement
- Bâtiment à usage de bureaux et sanitaires
- Aménagements techniques (apponement de déchargement, pont à bascule, voiries, zones de stockage de matériaux et matériels...)
- Bassin de décantation des eaux de ruissellement et système de traitement des eaux d'exhaure et de lixiviation, avant rejet au milieu naturel
- Pose de clôtures et de portails
- Remblaiement de couverture et aménagements paysagers

Les installations complémentaires devant être réalisées devront avoir été autorisées par écrit expressément par le bailleur promettant.

Pendant la durée de réalisation des aménagements du preneur bénéficiaire les matériaux nécessaires à cette réalisation ne pourront en aucun cas être déposés en dehors des limites du terrain mis à disposition.

Les ouvrages édifiés en violation des prescriptions du bail devront être démolis aux frais, risques et périls du preneur bénéficiaire, après mise en demeure adressée en lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant 2 mois.

- Conditions financières :

Le bail sera consenti moyennant un loyer binaire annuel dont le montant est calculé comme suit :

- Part fixe : surface occupée clôturée par la plateforme de traitement [ha] x 3 000 €/an/ha
- Part variable : volume facturé en €HT par m³ de sédiments mesurés par les levés bathymétriques réalisés dans le cadre des opérations de dragage durant l'année n-1 x 4 €

Afin de calculer la part variable, en janvier de chaque année n, le preneur a obligation de fournir à la Ville d'Hennebont les justificatifs permettant de calculer le volume valorisé, en m³, au cours de l'année civile n-1.

Le loyer est révisable chaque année à la date anniversaire du bail selon la variation du coût de la construction du 4^{ème} trimestre de l'année précédente. L'indice du coût de la construction pris pour référence à la signature du bail est celui du Trimestre précédant celle-ci.

Le loyer est à verser par avance au bailleur promettant dans le délai de 30 jours à compter de la date de réception de l'avis des sommes à payer.

En cas de retard dans le paiement du loyer, il sera fait application des pénalités aux taux d'intérêt légal.

Les avis de sommes à payer seront adressés à :

EXTRACT

87, rue Paul Bert

94290 VILLENEUVE-LE-ROI

- Taxe sur la valeur ajoutée :

Le bailleur promettant déclare ne pas vouloir assujettir le bail à la valeur ajoutée.

- Dépôt de garantie :

Un dépôt de garantie sera versé à la signature du bail par le preneur bénéficiaire au bailleur. Le montant du dépôt de garantie est fixé à un an de la part fixe du loyer.

- Impôts et taxes :

Le preneur bénéficiaire supporte tous les impôts et taxes, et notamment l'impôt foncier auxquels sont actuellement ou pourraient être éventuellement assujettis les terrains, aménagement et biens, quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui seraient exploités en vertu du bail.

- Abonnements et fluides :

Le preneur bénéficiaire souscrita tous les abonnements et s'acquittera des factures relatives à ses consommations de fluides (électricité, gaz, téléphone, eau, assainissement).

Le preneur bénéficiaire a à sa charge financière l'ensemble des travaux de viabilisation du site nécessaires à son exploitation.

- Cessation du bail avant expiration de sa durée normale de validité :

• *Résiliation par le preneur bénéficiaire* :

Le preneur bénéficiaire pourra résilier le bail moyennant un préavis de 6 mois notifié au bailleur promettant par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation donne droit au paiement au bailleur promettant d'une indemnité représentant un an de la part fixe du loyer. Le loyer sera dû jusqu'à remise en état de l'immeuble objet du bail ou abandon par courrier des installations au profit du bailleur promettant.

• *Résiliation par le bailleur promettant pour motif d'intérêt général* :

Nonobstant la durée prévue à l'article 4, le bail peut toujours être résilié si l'intérêt général l'exige par décision du bailleur promettant. L'indemnité qui sera due au preneur bénéficiaire correspondra à la totalité des coûts des travaux réalisés sur le site, déduction faite de l'amortissement calculé et justifié par le preneur bénéficiaire sur la période d'exploitation réalisée à la date effective de résiliation.

• *Résiliation pour autres motifs* :

Le bailleur promettant pourra résilier le bail moyennant un préavis de 6 mois dans les cas suivants, après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et restée infructueuse pendant ledit délai :

- + disparition ou absence constatée de l'activité ayant justifié l'autorisation d'implantation sur le site ;
- + suppression définitive des autorisations exigées par la réglementation en vigueur pour l'exercice de l'activité professionnelle du preneur bénéficiaire qui a justifié le bail ;
- + condamnation pénale mettant le preneur bénéficiaire dans l'impossibilité de poursuivre l'exploitation ;
- + cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre du preneur bénéficiaire. Le preneur bénéficiaire s'engage à informer le bailleur promettant de toute procédure collective dont il pourrait faire l'objet.
- + non- respect, pour un motif quelconque, de l'une des clauses du bail. En particulier, faute pour le preneur bénéficiaire de payer les loyers échus, le bail pourra être résilié par le bailleur promettant 6 [six] mois après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet dans le même délai.

Sauf résiliation pour motif d'intérêt général ou en cas de reconversion du site, le preneur bénéficiaire ne pourra exiger aucune indemnité. De la même manière, les loyers payés d'avance par le preneur bénéficiaire seront acquis au bailleur promettant sans préjudice pour ce dernier de poursuivre le paiement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Article 8 : Règlement des litiges

A défaut de règlement amiable, tout litige né de l'application de ce bail sera soumis au tribunal de grande instance de Lorient.

Article 9 : Election de domicile

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

- Le bailleur promettant, à l'Hôtel de Ville
- Le preneur bénéficiaire, à son siège social

LISTE DES ANNEXES : à compléter et fournir par la Ville d'Hennebont

- Documents liés aux servitudes
- Documents liés à l'ancienne décharge :
 - o Dossier de demande de subvention pour la réhabilitation de la décharge de La Becquerie (2001)

- Photos
- Résultats des suivis post-réhabilitation (analyses d'eau, études géotechniques éventuellement, etc.)
- Plans des lieux loués

Fait à Hennebont, le