

Projet d'aménagement de la zone de Blanchet

Commune de Morne-à-l'Eau

Dossier de demande d'autorisation environnementale

TOME 3 – PIÈCE G – AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT



Informations qualité du document

Informations générales

Auteur(s)	Dario DESPOIS
Nom du projet	Projet d'aménagement de la zone de Blanchet – commune de Morne-à-l'Eau
Titre du document	Dossier de demande d'Autorisation Environnementale TOME 3 – Autorisation de défrichement
Date rapport	Février 2023
Référence	UROF090EEP_DAE_tome3_Defrichement

Destinataires

Envoyé à :		
Nom	Organisme	Envoyé le
Joaquim GADDARKHAN	GIMDOM	13/05/2019
Joaquim GADDARKHAN	GIMDOM	10/02/2023

Historique des modifications

Version	Date	Rédigé par	Visé par
V1	26/06/19	D. DESPOIS	D. DESPOIS
V2	01/12/21	D. DESPOIS	D. DESPOIS
V3	01/02/23	D. DESPOIS	D. DESPOIS

LISTE DES PIÈCES

INTRODUCTION ET CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

PIÈCE A – IDENTITÉ DU DEMANDEUR

PIÈCE B – EMBLEMMENT DU PROJET ET PLAN DE SITUATION

PIÈCE C – DESCRIPTION DE LA NATURE DU PROJET

PIÈCE D – NOTE DE PRÉSENTATION NON TECHNIQUE

PIÈCE E – PROPRIÉTÉ DU SITE D'AMÉNAGEMENT DU PROJET

PIÈCE F – DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION AU TITRE DES ARTICLES L214-1 À 6 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

PIÈCE G – DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT



PIÈCE H – ÉTUDE D'IMPACT

SOMMAIRE

I. RESUME NON TECHNIQUE	2
I.1. PREAMBULE	5
I.2. NOM ET ADRESSE DU DEMANDEUR.....	5
I.3. LA LOCALISATION DU PROJET.....	5
I.4. LES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EXAMINEES ET RAISONS DU CHOIX RETENU	5
I.4.1. <i>Le contexte du projet</i>	5
I.4.2. <i>Un projet compatible avec la politique d'aménagement</i>	5
I.4.3. <i>L'évolution du projet jusqu'à la solution retenue</i>	8
I.4.4. <i>Les raisons du choix du projet retenu</i>	11
II. PREAMBULE.....	13
II.1. PREAMBULE	14
II.2. INTITULE DE L'OPERATION	14
II.3. OBJET DE LA DEMANDE	14
III. NOM ET ADRESSE DU DEMANDEUR.....	15
IV. ZONE A DEFRICHER	17
IV.1.1. <i>Parcelles concernées</i>	18
IV.1.2. <i>Compensation</i>	20
IV.1.3. <i>Compensation</i>	20
PIECE E – PROPRIETE DU SITE D'AMENAGEMENT DU PROJET.....	21
TITRE DE PROPRIETE 20 HA	23
TITRE DE PROPRIETE 10 HA.....	31
ANNEXES	39
ANNEXE : RAPPORT DE VISITE PREALABLE DE TERRAIN DE L'ONF POUR LES ESPACES BOISES	40
ANNEXE : PIECE N°105 DU CERFA : DECLARATION QUE LES TERRAINS N'ONT PAS ETE PARCOURUS PAR UN INCENDIE	41

I. Résumé non technique

Plan de situation

-  Périmètre d'étude
-  Limite de commune

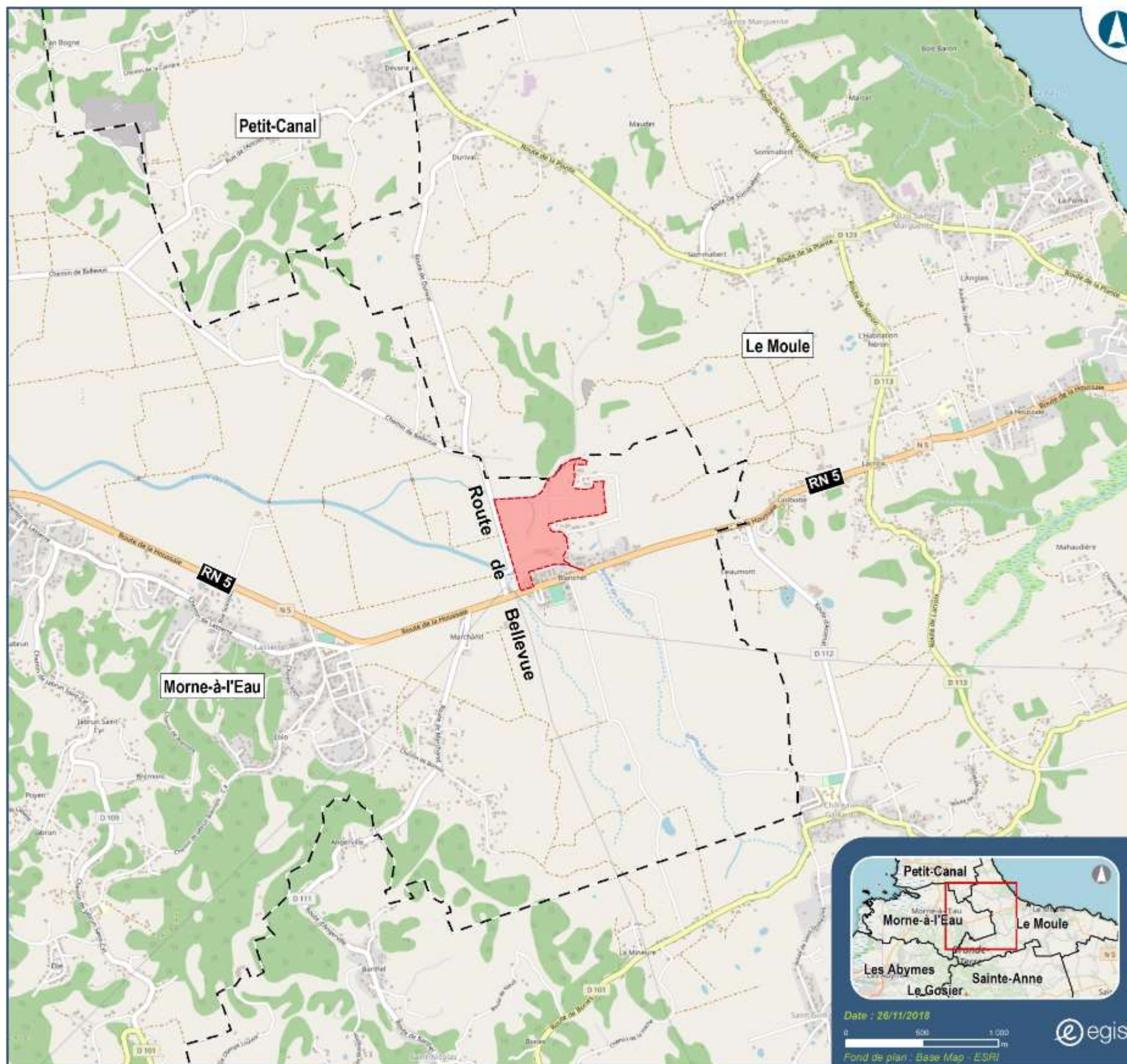


Figure 1 : Plan de situation

Localisation de l'opération




-  Périmètre d'étude
-  Limite de commune
-  Limite de parcelles



Figure 2 : Localisation de l'opération

I.1. Préambule

L'objet du présent document est l'élaboration d'un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau relatif au projet d'aménagement de la zone de Blanchet (logements et activités).

I.2. Nom et adresse du demandeur

Le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement est la société GIMDOM.

GIMDOM

s/c SOTRADOM

Petit Acajou

Route Morne Caruel

97 139 Abymes

Tel. : 0590 21 03 29

N° SIRET : 844 260 927 00018

Forme juridique : SARL

Qualité du signataire : Gérant

Chef de projet : Dario DESPOIS

Mail : acodd@outlook.fr

Port. 06 90 32 89 71

I.3. La localisation du projet

L'opération d'aménagement du quartier de Blanchet se situe au lieu-dit Blanchet à l'Est de la commune de Morne-à-l'Eau, dans le département de la Guadeloupe.

I.4. Les solutions de substitution raisonnables examinées et raisons du choix retenu

I.4.1. Le contexte du projet

Site historique, Blanchet a participé à l'essor économique de la commune de Morne-à-l'Eau via la construction de l'usine et le creusement du canal des Rotours qui a permis de la relier au Grand Cul-de-sac marin, et au-delà au port et à la ville de Pointe-à-Pitre.

Construite en 1869, l'usine de Blanchet a été le centre nerveux de la commune et a symbolisé l'âge d'or de Morne-à-l'Eau, tant du point de vue économique que culturel. Fermée en 1979, une partie des vestiges de l'ancienne usine accueillent aujourd'hui le crématorium.

Aujourd'hui encore, bien après la fermeture de l'usine, le quartier est marqué par son passé ouvrier. Des maisons d'habitation de l'époque industrielle existent encore et autour de ces unités. Initialement rassemblé autour du morne et des vestiges de l'habitation, un petit village s'est constitué puis s'est peu à peu étendu jusqu'à s'établir le long de l'axe routier RN5. Ce développement de l'urbanisation mal maîtrisé n'a pas, au fil du temps, permis d'affirmer la fonction de pôle urbain de ce quartier à l'échelle du territoire communal.

I.4.2. Un projet compatible avec la politique d'aménagement

I.4.2.1. Un projet compatible avec la politique de la CANGT

La stratégie de développement économique de l'EPCI s'articule autour de douze grandes zones de dynamisme économique, parmi lesquelles la zone de Blanchet. L'ambition de l'intercommunalité pour cette zone est de « faire de la zone de Blanchet un grand pôle logistique véritablement complémentaire à la zone de Jarry ».

Le développement de la zone de Blanchet est donc en cohérence avec la politique de développement de la CANGT.

I.4.2.2. Un projet inscrit au PLU de Morne-à-l'Eau

I.4.2.2.1. Un projet compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Morne-à-l'Eau (PADD)

Le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les grandes lignes de l'aménagement futur de Morne-à-l'Eau en matière économique, social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 15-20 ans. Ces orientations du développement futur de Morne-à-l'Eau tournent autour de la création de trois zones d'activités :

- La zone Vieux-Bourg, dans la continuité du développement de la zone de Perrin aux Abymes
- La zone de Richeval pour désenclaver le Centre-Ville de Morne-à-l'Eau
- La zone de Blanchet afin d'équilibrer l'espace communal.

Le présent projet du quartier de Blanchet est donc clairement identifié au PADD du PLU de Morne-à-l'Eau.

I.4.2.2.2. L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Blanchet

Le PLU de Morne-à-l'Eau comprend une OAP pour l'aménagement d'un pôle urbain à Blanchet. Les objectifs identifiés dans l'OAP de Blanchet sont :

- L'affirmation du quartier de Blanchet avec une mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle ;
- Le renforcement de l'attractivité résidentielle du quartier en diversifiant le type d'habitats ;
- La création d'un pôle urbain attractif entre Le Moule et Morne-à-l'eau ;
- Le développement au Nord de la RN5 ;
- La remise à niveau des conditions de desserte, voiries et réseaux d'assainissement ;
- Le maintien et le développement du commerce de proximité ;
- Le développement de l'activité artisanale lourde.

Le site de Blanchet se caractérise également par son passé agricole et industriel, identifié par l'usine de Blanchet. Parmi les objectifs de développement de la zone, on peut donc également citer la volonté de mettre en valeur l'aspect patrimonial du site, avec la création d'un espace dédié à la mise en valeur des vestiges de l'usine.

L'objectif du PLU de Morne-à-l'Eau est de donner à Blanchet une vocation mixte qui associe le résidentiel et les services de proximité ainsi que l'artisanat « lourd » en lien avec le transport et la machinerie agricole.

Les éléments déjà présents sur le site seront conservés, à l'instar du crématorium.

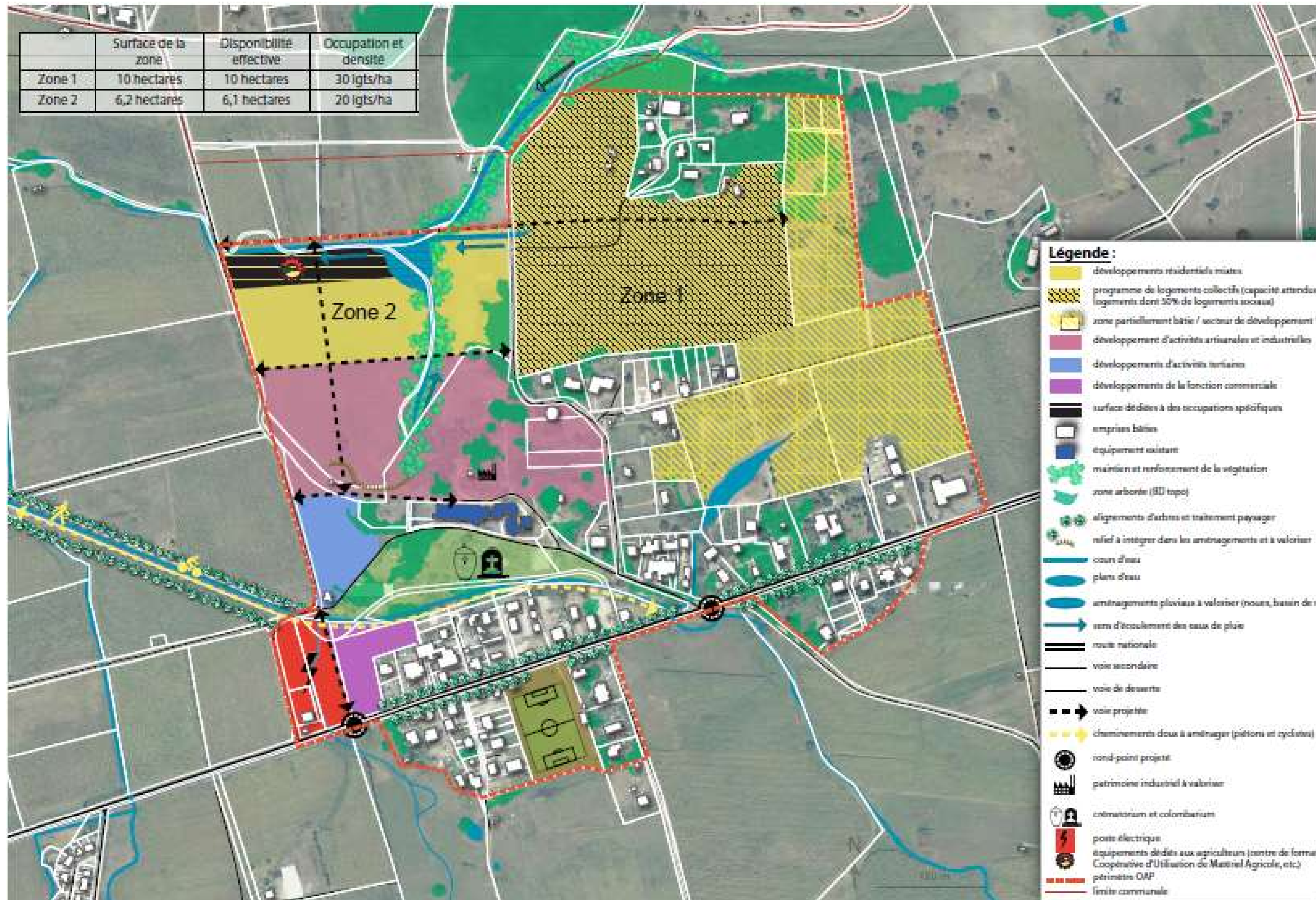


Figure 3 : OAP de Blanchet (source : PLU de Morne-à-l'Eau)

1.4.3. L'évolution du projet jusqu'à la solution retenue

1.4.3.3. Les scénarios d'aménagement étudiés

Le secteur de Blanchet à Morne-à-l'Eau a fait l'objet de plusieurs scénarios d'aménagement.

- *Le premier scénario*

Il prévoyait la création d'un axe Nord-Sud, espace public majeur structurant le plan de masse. Cet espace de vie du quartier est composé de terrains de sport et de jeux, d'une promenade piétonne et verte et d'un bassin linéaire pour réguler les apports d'eau de l'aménagement.

L'intention de ce plan masse est de créer des conditions favorables à l'échange entre les populations du site et d'amener à un usage naturel et collectif des espaces urbains créés.

La thématique de l'eau est donc très présente sur cette variante. Le bassin créé se connecte à la ravine des Coudes. La ravine des Coudes était prolongée vers le centre de Morne-à-l'Eau.

La zone boisée centrale était conservée et les vestiges de l'usine mis en valeur sur site.

Une gare TCSP était également envisagée en entrée de site.

Ce scénario n'a pas été retenu pour plusieurs raisons :

- L'aménagement de l'espace public notamment du bassin de rétention central n'est pas compatible avec les bassins versants du site. En effet, les eaux sur la zone Nord se déversent vers la ravine en limite Nord du site. Or, ce projet renvoie l'ensemble des eaux vers la ravine des Coudes via l'ouvrage central.
- La prise en compte du risque inondation en termes d'écoulements peu satisfaisante : la ravine des Coudes s'écoule en direction du centre de Morne-à-l'Eau : l'excédent d'eau envoyé par le bassin (initialement s'écoulant vers la ravine Nord) constituerait donc une augmentation du risque de débordement de la ravine. De plus le projet prévoit la modification du lit mineur de la ravine des Coudes au-delà du site, qui n'est pas compatible avec les problèmes d'inondation en aval.
- La prise en compte du risque inondation peu satisfaisante du fait que certains lots et voiries et aménagements sont en partie en zone à risque au PPRI.
- L'impossibilité technique de conserver la parcelle boisée centrale du fait de la présence de galeries souterraines (ancienne usine) pouvant présenter un risque pour les utilisateurs du site.
- Le linéaire de voiries créées trop important notamment avec la reprise des voiries Est du site, ne permettant pas une lisibilité de l'axe RN5 – route de Méthivier pour desservir le site.

- *Le second scénario*

Il maintient la volonté d'un espace public central structurant le plan masse. Cet espace proposé est moins large mais remonte plus au Nord que celui du premier scénario. Il permet ainsi une connexion avec la ravine Nord et respecte ainsi les sens actuels d'écoulement des eaux.

Le programme de ce scénario est identique au scénario précédent. Toutefois, ce scénario propose une urbanisation renforcée du site (disparition de la réserve verte, destruction de l'espace boisé central) (+20% de surface de lots cessibles).

Finalement, très proche du scénario précédent, il n'a pas été retenu pour les raisons suivantes :

- La prise en compte du risque inondation peu satisfaisante du fait que certains lots, voiries et aménagements sont en partie en zone à risque au PPRI.
- Le linéaire de voiries créées trop important notamment avec la reprise des voiries Est du site, ne permettant pas une lisibilité de l'axe RN5 – route de Méthivier pour desservir le site.

- *Le troisième scénario*

Il remet en cause l'espace public central pour les raisons suivantes :

Le plan masse de ce scénario se développe avec l'appui d'un jardin central aux droits de la ravine, véritable poumon vert du site. Ce jardin permet notamment de créer/conservé une véritable biodiversité sur le site.

Il offre également une répartition spatiale entre les différentes entités (zone industrielle, zone de bureaux, logements...) plus lisible.

Au niveau de la gestion des eaux pluviales, ce projet ne prévoit pas de connexion directe avec la ravine des Coudes. Un bassin de rétention central situé au Nord est implanté afin de compenser l'imperméabilisation du site. Ce dernier s'évacue vers la ravine Nord.

Ce scénario prévoit l'insertion d'une réserve foncière pour l'implantation d'un lycée régional.

Il identifie clairement les zones d'activités artisanales lourdes et industrielles des autres aménagements.

Une entrée dans le site depuis la route de Méthivier recalibrée, limitant ainsi les circulations internes Est-Ouest au site.

Il n'est également plus mentionné d'une gare TCSP.

Ce scénario n'a pas été retenu pour plusieurs raisons :

- La prise en compte du risque inondation en termes d'écoulements peu satisfaisante : le bassin de rétention ne pouvant pas collecter les eaux du Sud du site. La surface dédiée à la rétention n'étant pas suffisante.
- La prise en compte du risque inondation peu satisfaisante du fait que certains lots, voiries et aménagements sont en partie en zone à risque au PPRI.
- L'implantation peu qualitative des espaces de bureaux aux droits de la route de Méthivier, aucune continuité de façade vis-à-vis de l'axe routier.

- *Le quatrième scénario*

Ce plan masse prévoit l'exclusion des aménagements en zone inondable identifiée par le PPRI et favorise ainsi une meilleure prise en compte du risque d'inondation. Dans cette même logique de maîtrise des risques naturels et des écoulements, le scénario s'appuie sur une meilleure répartition des zones de rétention en respectant davantage les exutoires actuels (ravine Nord et ravine des Coudes).

Le réseau viaire est repensé pour permettre une meilleure réutilisation des voiries existantes et une réduction des linéaires afin de libérer davantage de foncier cessible.

En termes de foncier, il offre également une meilleure division et répartition parcellaire qui tient compte des besoins et de la capacité d'intégration des constructions futures au tissu bâti existant.

Les enjeux environnementaux sont mieux intégrés puisque le scénario promeut la sanctuarisation des ripisylves de la ravine des Coudes et du jardin central créé.

Enfin, il s'attache à adapter des volumes bâtis à créer le long de la route de Méthivier pour éviter la sensation de désordre et offrir une façade de qualité.

Ce scénario n'a pas été retenu pour plusieurs raisons :

- Les impacts environnementaux et paysagers conséquents liés à la suppression du morne au Nord-Est.
- Le nombre faible d'aménagements de franchissement de la ravine des Coudes, qui ne permet pas d'assurer des continuités piétonnes satisfaisantes entre les différents aménagements présents de part et d'autre de ce cours d'eau.
- La nature et la localisation de certains aménagements urbains et paysagers responsables d'une suppression non négligeable d'habitats naturels (boisement du morne au Nord-Est, zone tampon au cœur du site...).
- La volonté du maître d'ouvrage d'insérer une zone naturel centrale plus importante permettant créant ainsi une zone tampon en termes de biodiversité et facilitant le maintien de la continuité écologique Nord Sud.

- *Le cinquième scénario*

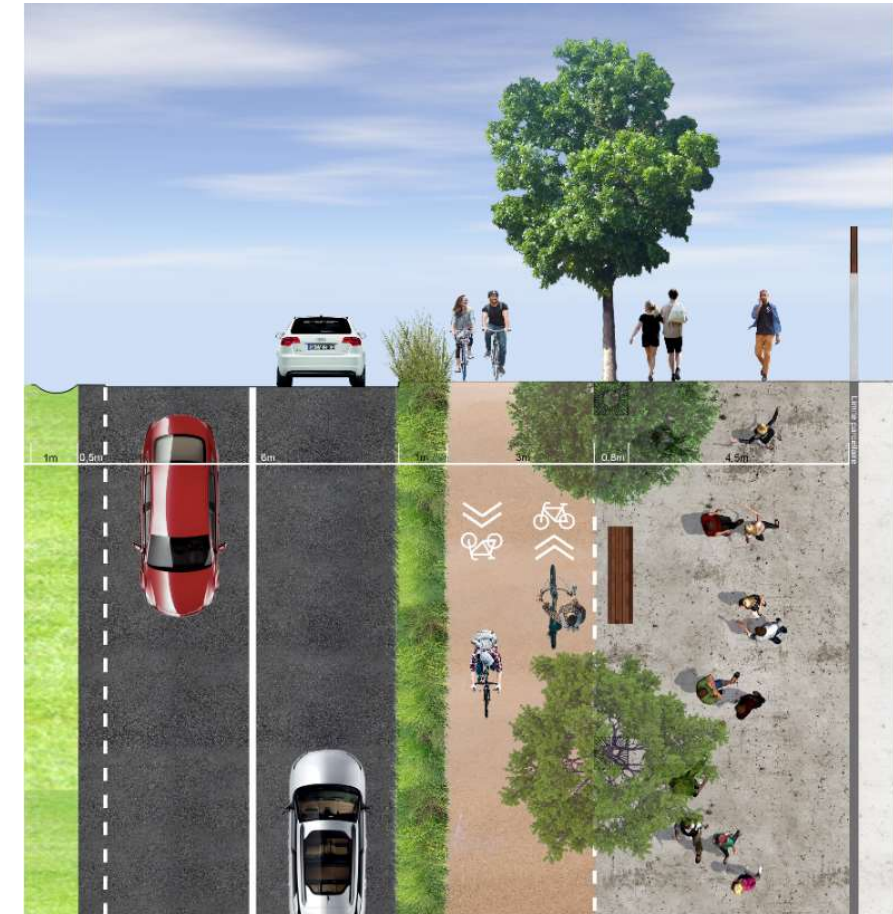
C'est le scénario retenu par l'aménageur en concertation avec les pouvoirs publics.

Il fait une synthèse des quatre scénarios précédents en retenant les principes d'aménagement les plus adaptés aux besoins et aux objectifs fixés par les documents d'urbanisme mais surtout en développant une insertion paysagère et un maintien des continuités écologiques du site actuel.

Les études VRD, Hydraulique et Environnementale ont permis d'adapter les différentes hypothèses pour aboutir au plan le plus pertinent.

Le projet retenu conserve le principe d'une structure claire et visible du plan masse basée sur des zones distinctes :

- Au Nord-Ouest du plan masse : lycée, zone d'activités artisanales légères,
- Au Nord-Est : zone de logements avec parcours sportifs,
- Le long de la route de Méthivier : zone d'activités de bureaux et tertiaires,
- Au centre : zone d'activités artisanales lourdes et industrielles,
- En partie centrale, le long de la ravine des Coudes : un espace public d'1,45ha de jardin,
- Au Sud : la zone commerciale,
- Une zone d'espaces public au sud-ouest du pôle logements qui permet de faire l'interface entre les différents pôles de la zone ;
- Une trame verte traverse le projet du Sud-Ouest au Nord-Est.
- Le chemin des écoliers reliant la zone commerciale au lycée en proposant des voies dédiées pour :
 - Voiture ;
 - vélo à double sens ;circulation piétonne de 4m50.



L'une des grandes évolutions du projet concerne la préservation du morne au Nord-Est et la réduction de la superficie du bois défranchi. L'aménagement du parc paysager et surtout des logements jumelés souhaités par les précédents scénarios avaient pour conséquence d'aplanir l'ensemble du morne. A travers ce nouveau scénario, l'objectif est d'intégrer les nouvelles constructions dans la pente et de conserver pour une grande partie le boisement naturel présent, favorisant ainsi une meilleure valorisation des aménités naturelles existantes (écologie, paysage...) et une réduction substantielle des impacts environnementaux associés.

L'extension urbaine induite par le projet est pensée de manière à optimiser au mieux les implantations et les fonctions lorsqu'elles peuvent l'être (accès, stationnement, aménagements hydrauliques, ...). Il s'agira également de veiller à définir des armatures d'espaces publics et paysagères qualitatives, à soigner l'insertion du jardin central dans son environnement.

Le principe du réseau viaire est conforté à savoir un axe favorisé pour entrer et sortir du site : RN5 + route de Méthivier. Ce scénario renforce également cette idée en excluant du périmètre des aménagements les voies actuelles à l'Est du site. Concernant les linéaires de voiries, ces derniers restent inchangés par rapport au précédent scénario, favorisant ainsi une optimisation surfacique du foncier cessible.

D'un point de vue des mobilités alternatives, le scénario prévoit l'aménagement d'une voie de circulation douce supplémentaire en limite Nord-Ouest et d'une passerelle piétonne en franchissement de la ravine des Coudes, permettant ainsi de renforcer le réseau de mobilités douces du projet.

Le scénario arrêté possède :

Une meilleure division et répartition parcellaire qui tient compte des besoins et de la capacité d'intégration des constructions futures au tissu bâti existant ;

Une meilleure répartition des zones de rétention en respectant les exutoires actuels (ravine Nord et ravine des Coudes) ;

Un linéaire de voirie basé sur les voies existantes et réduit pour libérer davantage de foncier cessible ;

Une meilleure prise en compte du risque inondation en excluant tout aménagement des parties inondables au PPRI ;

Une plus grande prise en compte des enjeux environnementaux notamment par la sanctuarisation des ripisylves de la ravine des Coudes et du jardin central créé ;

- Une réduction massive des impacts environnementaux via le maintien de la topographie du morne au Nord-Est par rapport aux précédents scénarios d'aplanissement ;
- Une plus grande protection de la biodiversité et la sauvegarde des ambiances naturelles qualitatives sur le site à travers la préservation de la zone tampon naturelle centrale et de la majorité de la zone boisée au Nord-Est ;
- Reconstitution d'un ripisylve autour des berges du bassin de rétention nord (à proximité du lycée)
- Une optimisation du réseau de mobilités douces in situ grâce à l'aménagement d'une voie douce supplémentaire et d'une passerelle piétonne qui assure le franchissement de la ravine des Coudes ;
- Renforcement de la continuité écologique le long de la circulation douce nord/Sud ;
- Une meilleure prise en compte du risque inondation en excluant tout aménagement des parties inondables au PPRI ;
- Une configuration des bâtiments (orientation, gabarit, diminution des parkings en cœur d'îlots) partiellement repensée pour améliorer l'organisation spatiale et les vues sur la zone de logements au Nord-Est.

Ce scénario n'a toutefois pas été retenu pour les raisons suivantes :

- La prise en compte du risque inondation peu satisfaisante : Exposition aux risques d'inondation des logements des gendarmes et d'une partie du Lycée
- Impact sur un boisement abritant des espèces protégées (Hylode de la Martinique et Sphérodactyle bizarre) au niveau des habitations des gendarmes

- *Le sixième scénario (scénario retenu)*

Le sixième scénario fait une synthèse des cinq scénarios précédents en retenant les principes d'aménagement les plus adaptés aux besoins et aux objectifs fixés par les documents d'urbanisme mais surtout en développant une insertion paysagère, un maintien des continuités écologiques du site actuel et une meilleure intégration du risque d'inondation.

Les études VRD, Hydraulique et Environnementale ont permis d'adapter les différentes hypothèses pour aboutir au plan le plus pertinent.

Le projet retenu conserve le principe d'une structure claire et visible du plan masse basée sur des zones distinctes :

- Au Nord-Ouest du plan masse : lycée, zone d'activités artisanales légères,
- Au Nord-Est : zone de logements avec parcours sportifs,
- Le long de la route de Méthivier : zone d'activités de bureaux et tertiaires,
- Au centre : un grand poumon vert et une petite zone d'activités artisanales lourdes et industrielles,
- En partie centrale, le long de la ravine des Coudes : un espace public d'1,45ha de jardin,
- Au Sud : la zone commerciale,
- Une trame verte traverse le projet du Sud-Ouest au Nord-Est passant par le poumon vert

Les principales évolutions du projet sont :

- Suppression des logements destinés aux gendarmes permettant :
 - de limiter les aménagements en zone inondable et ainsi limiter l'exposition des usagers aux risques inondation et limiter les risques d'aggravation de l'aléa inondation à l'aval.
 - D'éviter les aménagements dans une zone abritant des espèces protégées
- Modification des mesures hydrauliques :
 - Création d'un lit moyen dans le lit majeur de la ravine Nord en rive gauche pour augmenter la capacité de stockage sur une dizaine de mètres
 - Décalage du Bassin 1 vers le Sud permettant d'augmenter la distance vis-à-vis du cours d'eau
 - Reprise de l'ouvrage sous la route : remplacement de la buse par un ouvrage cadre l = 3 m x h = 1 m

Mise en place d'un remblais permettant la mise hors d'eau partielle de la parcelle du lycée

- Le programme est le suivant : Lycée Polyvalent
- Zone artisanat et industrie
- La CUMA
- Zone commerciale et de service
- Marché ouvert
- Restaurants
- Maison du Patrimoine de l'Usine de Blanchet
- Columbarium & Jardin du souvenir
- Terrains de sport
- Parcours santé
- Maisons individuelles en location et vente
- Programme de logements individuels et collectifs en location
- Villas location libre
- Terrains à bâtir

Le scénario retenu permet ainsi :

- Une meilleure prise en compte du risque inondation en excluant tout aménagement en zones inondables identifiées au PPRI ou par modélisation ;
- Une plus grande protection de la biodiversité via la suppression des logements des gendarmes au profit de la création d'une zone de restauration écologique

I.4.4. Les raisons du choix du projet retenu

I.4.4.4. Un projet cohérent avec les dispositions d'urbanisme en vigueur

I.4.4.4.1. Le PLU

Le PLU met en avant la zone de Blanchet comme devant devenir un pôle urbain majeur de la commune ; permettant une nouvelle interface avec le Moule ainsi que le déploiement d'activités localement.

Ce pôle à créer sera pour la commune autant un nouveau quartier de vie (logements, commerces de proximité, équipements de loisirs) qu'un pôle économique attractif à l'échelle territoriale (activités artisanales, industrielles et tertiaires).

Il est cohérent avec l'ensemble des objectifs du PADD et constitue l'une des OAP du PLU.

I.4.4.4.2. Le PPRN

Le Plan de Prévention des Risques Naturels de la commune de Morne-à-l'Eau a été approuvé le 4 septembre 2008. Il est en cours d'actualisation.

Certaines zones au Sud du site de Blanchet sont classées en « zones à contraintes spécifiques moyennes », « zones à contraintes spécifiques fortes », voire « zones inconstructibles » en fonction de l'intensité du risque inondation et de la zone impactée.

Les prescriptions du PPRN ont été prises en compte dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement, en excluant tout aménagement des parties inondables identifiées sur la zone, sans études hydrauliques complémentaires.

I.4.4.5. Au regard de l'environnement naturel et paysager

Le projet retenu assure la prise en compte du territoire naturel et paysager du site.

En ce qui concerne l'intégration paysagère, les zones d'habitats seront organisées de telle sorte que les logements collectifs seront situés au centre, et les maisons individuelles en périphérie, afin d'insérer au mieux les constructions nouvelles et de limiter les impacts paysagers par rapport au tissu bâti existant. Aussi, l'évolution du projet a permis de mieux prendre en compte l'intégration topographique du site en prévoyant la préservation du morne au Nord-Est du site et l'aménagement d'un poumon vert au centre du projet.

En ce qui concerne l'environnement naturel, le projet prévoit la mise en place d'une trame verte, à travers le jardin du souvenir au Sud et le parcours sportif au Nord, qui seront reliés par les jardins des maisons individuelles et les espaces verts existants et futurs aménagés le long des voiries créées. Un poumon vert sera également créé au centre de l'opération. La trame bleue du site sera quant à elle matérialisée par les deux ravines présentes au Nord et au Sud de la zone et inchangée par rapport à l'actuelle.

I.4.4.6. Au regard de l'environnement urbain et social

Le projet d'aménagement de la zone de Blanchet permettra de créer une continuité urbaine de par sa situation centrale entre les bourgs de Morne-à-l'Eau et du Moule.

Aujourd'hui lieu de passage, la zone créée permettra à la population de s'installer durablement sur le site. Le développement des différentes activités économiques sera pourvoyeur d'emplois. Des lieux de vie sont conçus pour limiter les déplacements (commerces, lycée polyvalent), et pour améliorer la qualité de vie des futurs résidents (équipements sportifs et de loisirs, columbarium, jardin central).

Le projet répond à un besoin avéré de développement de la commune, et son positionnement permet de limiter les impacts sur les risques d'inondation car l'aléa inondation de Blanchet est moindre qu'au niveau du bourg de Morne-à-l'Eau.

La mise en place d'un réseau d'assainissement collectif est cohérente avec la topographie et la nature des sols de la zone, défavorables aux systèmes d'assainissement individuels. Ce système permettra également de limiter les risques de pollution de la nappe souterraine, qui fournit la commune en eau potable.

- Projet de liaison à l'Est du site
- Environnement boisé (mornes)
- Zone de restauration écologique
- Chemin de Méthivier
- Périmètre du projet
- Projet**
- Éléments de Programme**
- Lycée
- Logements
- Zone d'activités économiques
Artisanat, Industrie
- Continuité végétale
- Zone de restauration écologique
- Zone d'activités économiques
Services, Bureaux
- Ancienne usine sucrière
funéraire
- Parc
Jardin du souvenir
- Ravine des Coudes
- Commerce
- Eglise de Blanchet

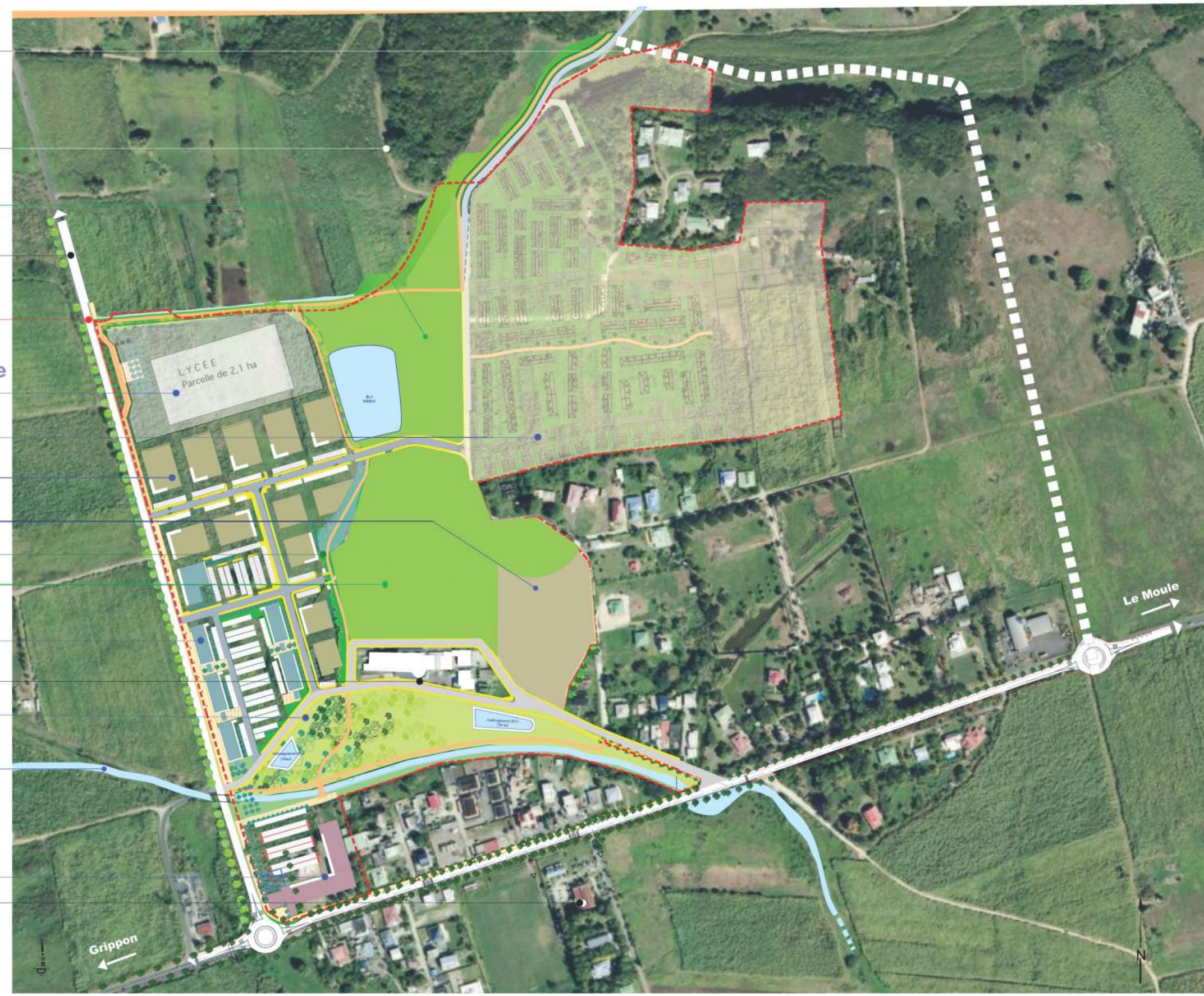


Figure 4 : Le projet d'aménagement retenu

II. Préambule

II.1. Préambule

L'objet du présent document est l'élaboration d'un dossier de demande d'autorisation de défrichement titre des article L.341-3, R.341-1 et suivants du code forestier et relatif au projet d'aménagement de la zone de Blanchet sur la commune de Morne-à-l'Eau.

Il comprend les pièces suivantes :

- nom et adresse du demandeur,
- localisation du projet,

Figurent également les éléments graphiques nécessaires à la compréhension du dossier.

II.2. Intitulé de l'opération

L'entreprise GIMDOM prévoit l'aménagement de l'écopôle de Blanchet, sur la commune de Morne-à-l'Eau.

II.3. Objet de la demande

L'objet du présent dossier est de soumettre une demande d'autorisation de défrichement d'une partie de la parcelle AS1026 d la zone de Blanchet, conformément

- Au **code forestier** articles :
 - L.341-3
 - R. 341-1 et suivants.

III. Nom et adresse du demandeur

La présente demande d'autorisation de défrichement en vue de la réalisation de l'opération intitulée :

Aménagement de la zone de Blanchet (logements)

est formulée par :



GIMDOM

s/c SOTRADOM

Petit Acajou

Route Morne Caruel

97 139 Abymes

Tel. : 0590 21 03 29

N° SIRET : 844 260 927 00018

Forme juridique : SARL

Qualité du signataire : Gérant

Chef de projet : Dario DESPOIS

Mail : acodd@outlook.fr

Port. 06 90 328 97 1

IV. Zone à défricher

IV.1.1. Parcelles concernées

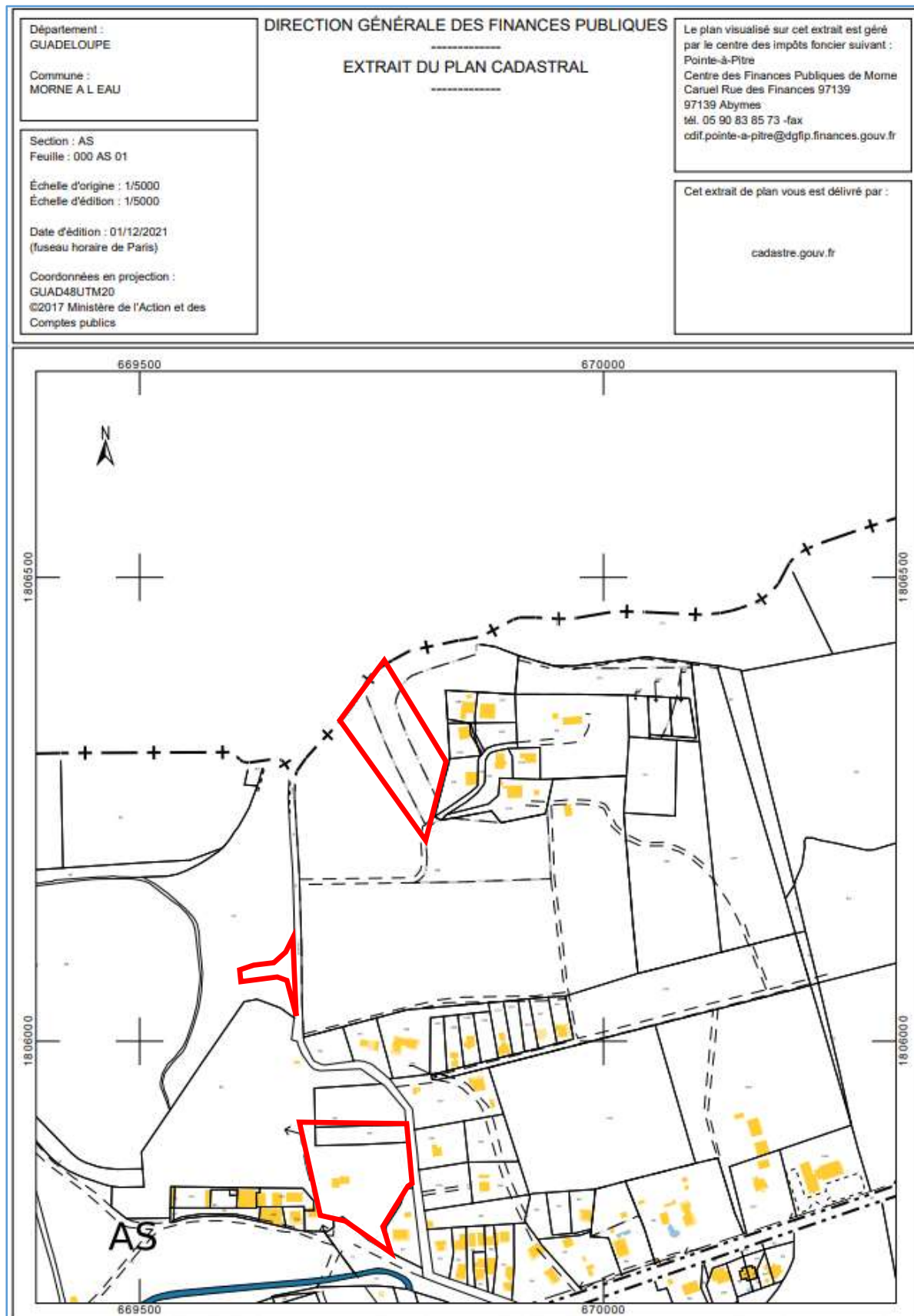


Figure 4 : Plan cadastral

Les parcelles concernées sont les suivantes pour une superficie totale de 1,48 ha.

- AS1348 : 4 700 m²
 - AS0143
 - AS951
 - AS935
- } 1,01 ha

La parcelle AS1348 est issue de la parcelle AS1026 qui elle-même est issue de la parcelle AS555 qui elle-même issu de la parcelle AS427 comme précisé ci-dessous.

Résultat de la recherche

La parcelle que vous avez demandée est annulée.

Identifiant de la parcelle mère	Identifiant des parcelles filles	Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse
116 . AS 0427				
	116 . AS 0554	5ha00a40ca		
	116 . AS 0555	17ha63a00ca		

Résultat de la recherche

La parcelle que vous avez demandée est annulée.

Identifiant de la parcelle mère	Identifiant des parcelles filles	Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse
116 . AS 0555				
	116 . AS 1024	2ha80a14ca	Terre	blanchet
	116 . AS 1025	2ha85a61ca	Terre	blanchet
	116 . AS 1026	11ha92a70ca		

Résultat de la recherche

La parcelle que vous avez demandée est annulée.

Identifiant de la parcelle mère	Identifiant des parcelles filles	Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse
116 . AS 1026				
	116 . AS 1348	10ha27a40ca	Terre	blanchet
	116 . AS 1349	1ha55a15ca	Terre	blanchet

La zone boisée au Nord-Est : un défrichement de 4 700 m² est prévu sur 1,7 ha de zone boisée totale.

Zone centrale : un défrichement de 1,01 ha est prévu sur les 2,14 ha de la zone boisée totale.

Cette perte de zone boisée sera compensée par la restauration d'une grande surface de milieu forestier au droit de l'aire d'étude (3,5 ha).




 Surfaces soumises au défrichage

Figure 5 : Zone à défricher

IV.1.2. Compensation

Le maître d'ouvrage souhaite une compensation en numéraire.

IV.1.3. Compensation

Le Maître d'Ouvrage s'engage à défricher le terrain de 2 500 m² et à nettoyer les zones dont la végétation est dense, en amont de la réalisation du diagnostic archéologique. Par ailleurs, un point précis sera fait avec l'INRAP en amont de leur intervention pour, pour caler les lieux d'intervention.

Le défrichement ne sera pas réalisé par bulldozer mais par l'utilisation de moyens plus légers (girobroyeurs, tronçonneuses).

Ainsi, les travaux de défrichement, de coupes et d'abattage des arbres et arbustes à l'aide de techniques douces et adaptées ne porteront pas atteintes aux vestiges archéologiques éventuels.

Par ailleurs, le personnel intervenant sur le chantier sera sensibilisé.

Pièce E – Propriété du site d'aménagement du projet

Titre de propriété 20 ha

100908601

ST/ST/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE TRENTE AOÛT**

A BAIE-MAHAULT (Guadeloupe), en l'Office notarial,
Maître Sylvain TANTIN, Notaire associé de la société dénommée
"OFFICE DU LITTORAL SUD", Société d'Exercice Libéral à Responsabilité
Limitée, titulaire d'un office notarial ayant siège à BAIE-MAHAULT (97122),
Immeuble Salamandre, Rue Marie-Louise Payen, soussigné,

A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après
identifiées.

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

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

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée SOCIETE DE TRAVAUX DANS LES DOM, Société
par actions simplifiée dont le siège est à LES ABYMES (97139), route de Petit Acajou,
identifiée au SIREN sous le numéro 402997308 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE.

Ci-après dénommée « LE VENDEUR »

ACQUEREUR

La Société dénommée GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM, Société
à responsabilité limitée, dont le siège est à LES ABYMES (97139), Route de Petit
Acajou Morne Caruel, identifiée au SIREN sous le numéro 844260927 et immatriculée
au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE.

Ci-après dénommée « L'ACQUEREUR »

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM acquiert
la pleine propriété du BIEN objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SOCIETE DE TRAVAUX DANS LES DOM est
représentée à l'acte par Monsieur Jacques GADDARKHAN agissant en sa qualité de
Président de ladite société et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu de
la délibération des associés en date du 23 Août 2021 dont une copie certifiée
conforme est annexée aux présentes.

- La Société dénommée GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM est
représentée à l'acte par Monsieur Joaquim GADDARKHAN spécialement autorisé à
l'effet des présentes en vertu de la délibération des associés en date du 23 Août 2021
dont une copie certifiée conforme est annexée aux présentes.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut
limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux
présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant
qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquies prévue par l'article
225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties
sur leur capacité :

Concernant la société SOCIETE DE TRAVAUX DANS LES DOM

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant la société GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM

- Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature
des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Les mots "BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "biens mobiliers" ou "mobilier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend pour sa totalité en pleine propriété à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN**DESIGNATION**

A MORNE-A-L'EAU (GUADELOUPE) 97111
Lieu dit « Blanchet »

Diverses parcelles de terrain nu sises audit lieu et figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieu dit	Surface
AS	1346	Chemin de Blanchet	00 ha 03 a 48 ca
AS	1349	Blanchet	01 ha 55 a 15 ca
AS	143	Che.de Blanchet	02 ha 52 a 50 ca
AS	18	Che.de bellevue	00 ha 34 a 25 ca
AS	366	Che.de Bellevue	00 ha 00 a 51 ca
AS	367	Che.de Bellevue	00 ha 25 a 38 ca
AS	368	Che.de Bellevue	06 ha 11 a 87 ca
AS	636	All.des palmistes	00 ha 38 a 12 ca
AS	637	All.des palmistes	00 ha 05 a 90 ca
AS	638	All.des palmistes	00 ha 67 a 07 ca
AS	639	All.des palmistes	00 ha 00 a 82 ca
AS	640	All.des palmistes	00 ha 02 a 27 ca
AS	641	All.des palmistes	00 ha 51 a 57 ca
AS	642	All.des palmistes	00 ha 03 a 04 ca
AS	643	All.des palmistes	00 ha 05 a 03 ca
AS	644	All.des palmistes	00 ha 06 a 55 ca

AS	771	Blanchet	00 ha 44 a 99 ca
AS	773	Blanchet	00 ha 11 a 39 ca
AS	934	Blanchet	00 ha 40 a 00 ca
AS	935	Blanchet	00 ha 20 a 00 ca
AS	949	Blanchet	02 ha 86 a 00 ca
AS	951	Blanchet	03 ha 99 a 37 ca

Total surface : 20 ha 65 a 26 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Sylvain TANTIN notaire à BAIE MAHAULT le 22 février 2018, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 7 mars 2018, volume 2018P, numéro 850.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

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

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour. Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de TROIS MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (3.585.000,00 EUR).

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le VENDEUR n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR s'oblige à payer le prix sus-indiqué au VENDEUR ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, au plus tard le 31 décembre 2023.

Et jusqu'à son paiement effectif et intégral, le prix ne sera productif d'aucun d'intérêt pendant les deux premières années et avec intérêts au taux de 1,5 % l'an à compter de l'expiration des deux premières années et jusqu'à la fin soit le 31 décembre 2023.

Cependant, en cas de non-paiement à l'échéance, cette somme sera productive d'un intérêt au taux de six pour cent (6%) l'an à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention du VENDEUR de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit, et sans préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit du VENDEUR de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

Dans la suite de l'acte, les intérêts dont il est parlé s'entendent de ceux éventuellement dus en cas de non paiement à l'échéance.

Il demeure convenu entre les parties :

1) Que tous les paiements auront lieu au domicile du VENDEUR ou tout autre endroit indiqué par lui,

2) Qu'ils ne pourront être valablement effectués que suivant les modes libératoires légaux.

3) Que l'ACQUEREUR pourra se libérer par anticipation.

4) Qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme du principal et des intérêts s'il y a lieu, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues, deviendront immédiatement et de plein droit exigible sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

Qu'au surplus, à défaut de paiement de tout ou partie du prix dans les termes convenus, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, la vente sera résolue de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 1656 du Code civil, si le commandement contient déclaration formelle par le VENDEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du VENDEUR à tous dommages et intérêts.

Si le commandement ne contient pas la déclaration prévue ci-dessus, la vente ne sera pas résolue mais le VENDEUR aura le droit à défaut de paiement dans les trente jours de ce commandement, à titre de stipulation de pénalité, à une indemnité de six pour cent des sommes exigibles.

Les indemnités résultant du présent article seront indépendantes de celles prévues aux articles ci-après.

5) Que, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code civil, en cas de non paiement d'une ou plusieurs années d'intérêts, les intérêts de chaque année échue en produiront eux-mêmes de plein droit après une mise en demeure, de nouveaux au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

6) Qu'en cas de décès de l'ACQUEREUR, ou en cas de pluralité de l'un d'eux, avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers, représentants et ayants droit, et le survivant d'eux, pour effectuer ce paiement, ainsi que l'autorise l'article 1309 du Code civil, en sorte que chacun d'eux sera tenu personnellement, solidairement avec les autres, et hypothécairement de la totalité de la dette.

Et que si, dans ce cas, les significations prescrites par l'article 877 du Code civil devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.

Qu'en cas de dissolution conventionnelle de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne morale, avant sa complète libération, il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.

En outre, le montant en principal, intérêts et accessoires des sommes dues deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- En cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par l'ACQUEREUR.

- A défaut d'exécution des engagements pris par lui.

- En cas de vente totale ou partielle ou de mise en société du BIEN, s'il faisait l'objet d'une saisie, ou s'il était remis en gage.

- Si le BIEN cessait d'être assuré contre l'incendie.

- En cas de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire de l'ACQUEREUR.

- S'il dépréciait la valeur du BIEN de quelque manière que ce soit et notamment par changement de sa nature ou de sa destination ou par défaut d'entretien.

- S'il le donnait à bail ou en consentait une location quelconque.

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le taux effectif global du crédit VENDEUR susvisé ressort à 1,6 % l'an.

L'ACQUEREUR déclare n'avoir versé aucune commission sous quelque forme que ce soit, à qui que ce soit, pour l'obtention du crédit VENDEUR.

DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION

A la garantie du paiement du prix de la présente vente, le BIEN présentement vendu demeure affecté par privilège réservé au profit du VENDEUR, avec réserve de l'action résolutoire.

Toutefois, le VENDEUR dispense le notaire soussigné de prendre actuellement l'inscription de ce privilège, se réservant de prendre lui-même cette inscription ultérieurement si bon lui semble, et déclarant être parfaitement informé des articles 2426 et 2428 du Code civil et de l'obligation de prendre cette inscription dans le délai de deux mois de ce jour, pour conserver ce privilège et faire réserve de l'action résolutoire, et du fait que si ce privilège n'était pas pris dans ce délai, il ne pourra être pris ensuite qu'une hypothèque conventionnelle pour le garantir du paiement de la totalité du prix.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR, savoir :

Compte tenu de l'activité du VENDEUR, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est : Impôt sur les sociétés ,

- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : GRANDE TERRE Morne Caruel 97139 LES ABYMES où elle est identifiée sous le numéro 40299730800026

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

IMPOT SUR LA MUTATION

L'acquisition par le VENDEUR n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 du Code général des impôts est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée est due sur la marge.

L'ACQUEREUR demande à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujéti au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.

- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour.

- Qu'en sa qualité d'assujéti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de GRANDE TERRE à Morne Caruel 97139 LES ABYMES, où le redevable est identifié sous le numéro 84426092700018.

Etant précisé que l'ACQUEREUR d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-D G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

L'assiette des droits est constituée par le prix hors taxe soit TROIS MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (3.585.000,00 EUR).

DETERMINATION DES DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 0,70 %	=	25 095,00
3 585 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,14 %	=	537,00
25 095,00			
TOTAL			25 632,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	3.585.000,00	0,10%	3.585,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le 02 Mars 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

L'ACQUEREUR est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe foncière est répartie entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 12 février 2021.

Par lettre en date du 10 mars 2021 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- Un état des risques et pollutions est annexé.

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR est devenu propriétaire de la façon suivante :

La SAS SOTRADOM est propriétaire des biens ci-dessus pour en avoir réalisé l'acquisition de la Société dénommée **SIS PATRIMOINE**, Société par actions simplifiée, dont le siège est à BAIE MAHAULT (97122), morne Poirier-Plaisance, identifiée au SIREN sous le numéro 682040886 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE A PITRE, aux termes d'un acte aux minutes de Me Sylvain TANTIN, notaire soussigné en date du 22 Février 2018, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 7 mars 2018, volume 2018P, numéro 850.

L'état sur formalité était vierge de toute inscription du chef du vendeur auquel la réquisition était limitée

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Apport en société suivant acte reçu par Maître THIBIERGE notaire à PARIS le 19 septembre 1969, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 11 septembre 1970, volume 1945, numéro 36.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

COPIE EXECUTOIRE

Le bénéficiaire de la créance constatée ci-dessus requiert le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'ACQUEREUR à son profit en vertu de celui-ci.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

Pareillement, l'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le VENDEUR est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante : stephandedavid@gjg.fr

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : stephandedavid@gjg.fr

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou

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.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil, qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr - DPO-94431.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. GADDARKHAN
Jacques représentant
de la société
dénommée SOCIETE DE
TRAVAUX DANS LES
DOM a signé

à BAIE MAHAULT
le 30 août 2021




M. GADDARKHAN
Joaquim représentant
de la société
dénommée GENERALE
IMMOBILIERE DANS
LES DOM a signé

à BAIE MAHAULT
le 30 août 2021



et le notaire Me
TANTIN SYLVAIN a
signé

à BAIE MAHAULT
L'AN DEUX MILLE
VINGT ET UN
LE TRENTE AOÛT



Titre de propriété 10 ha

100015904

ST/ORAI

L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE VINGT SEPT NOVEMBRE

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

A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après identifiées.

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

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

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions
et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée SIS PATRIMOINE, Société par actions simplifiée, dont le siège
est à BAIE MAHAULT (97122), mome Poirier-Plaisance, identifiée au SIREN sous le numéro
682040886 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE.

Ci-après dénommée « LE VENDEUR »

ACQUEREUR

2

La Société dénommée GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM (GIMDOM),
Société à responsabilité limitée, dont le siège est à LES ABYMES (97139),Route de Petit
Acajou Mome Caruel, identifiée au SIREN sous le numéro 844260927 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE.

Ci-après dénommée « L'ACQUEREUR »

QUOTITES ACQUISES

La GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM (GIMDOM) acquiert la pleine
propriété du BIEN objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SIS PATRIMOINE est représentée à l'acte par Monsieur
Gilles FERRIERAS, domicilié à BAIE MAHAULT (97122) Mome Poirier, agissant en qualité de
Directeur général et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

- La Société dénommée GENERALE IMMOBILIERE DANS LES DOM est représentée
à l'acte par Monsieur Jacques GADDARKHAN, agissant en sa qualité de Gérant de ladite
société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de la délibération de
l'assemblée générale dont le procès-verbal demeure annexée aux présentes

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter
leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles
déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation
judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital,
siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou
mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquies prévue par l'article 225-19 5 bis du Code
pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur
capacité :

Concernant le VENDEUR :

- Extrait K bis.
- Consultation BODACC

Concernant l'ACQUEREUR :

- Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Commune de MORNE-A-L'EAU (GUADELOUPE) 97111

Lieudit "Blanchet".

Une parcelle de terrain nue sise audit lieu et figurant à la matrice cadastrale de ladite Commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	1348	BLANCHET	10 ha 27 a 40 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve et tel qu'il figure au Bien ci-après annexé.

Rappel de la Division cadastrale

- La parcelle vendue cadastrée section AS numéro 1348 provient de la parcelle originellement cadastrée section AS numéro 1026 lieudit BLANCHET pour une contenance de onze hectares quatre-vingt-douze ares soixante-dix centiares (11ha 92a 70ca) qui a fait l'objet d'une division en deux parcelles de terrain de moindre importance, cadastrées AS numéro 1348, objet des présentes, et AS numéro 1349 qui a déjà été vendue à l'acquéreur.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé au format numérique par Monsieur CAUDRELIER, géomètre expert au Cabinet SIMON et Associés, à LE GOSIER, le 17 mars 2017 sous le numéro 3438N.

Ledit document d'arpentage a été déposé aux termes de l'acte de vente en date du 22 février 2018 reçu par le notaire soussigné auprès du service de la publicité foncière compétente, en cours de publication.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par Monsieur Louis CAUDRELIER, Géomètre-Expert du Cabinet SIMON et Associés, en décembre 2017, et le plan de bornage est annexé.

EFFET RELATIF

Apport en société suivant acte reçu par Maître THIBIERGE notaire à PARIS le 19 septembre 1969, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 11 septembre 1970, volume 1945, numéro 36.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Néanmoins le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** fait actuellement l'objet d'une occupation sans droits ni titres par divers occupants, situation que l'Acquéreur déclare parfaitement connaître. Le Vendeur s'engage à mettre à la disposition desdits occupants une portion de 02 hectares à prendre sur le solde de sa propriété afin d'obtenir la libération des lieux. En cas de dédommagement financier supplémentaire à engager pour obtenir la libération des lieux, ces frais seront supportés par moitié entre Vendeur et Acquéreur qui s'y obligent mutuellement.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DEUX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX MILLE QUATRE CENT TROIS EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (2.452.403,80 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant, savoir :

- à concurrence de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000,00 EUR) dès avant ce jour et en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial.
- à concurrence de DEUX MILLIONS DEUX CENT TRENTE-DEUX MILLE QUATRE CENT TROIS EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (2.232.403,80 EUR) aujourd'hui même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial.

Ainsi que le VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE**PUBLICATION**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE .

DECLARATIONS FISCALES**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR, savoir :

Apport en société suivant acte reçu par Maître THIBIERGE, notaire à PARIS le 19 septembre 1969.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE , le 11 septembre 1970 volume 1945, numéro 36.

La mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société vendeuse déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : BASSE-TERRE/NORD Hôtel des Impôts de Blachon 97129 LAMENTIN où elle est identifiée sous le numéro 682040886.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

IMPOT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, les parties font les déclarations suivantes :

D'une part le VENDEUR déclare :

-qu'il est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

-que l'immeuble objet des présentes 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 TVA

-que le Bien vendu est identique au Bien qu'il a acquis quant à ses caractéristiques physiques et sa qualification juridique

D'autre part l'Acquéreur déclare :

-qu'il est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre de son activité économique

-qu'il prend l'engagement de construire dans les quatre ans, aux conditions prévues par l'article 1594-O GAI du CGI un ou plusieurs immeubles collectifs qui couvriront avec leurs cours et jardins la totalité de la surface acquise

En conséquence la présente vente entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie à l'article 268 du Code général des impôts. Elle donnera également lieu à la perception du droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 du CGI

Dans l'hypothèse où l'acquéreur ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles.

DETERMINATION DES DROITS

	<u>Mt à payer</u>
Droits fixes	125,00
TOTAL	125,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	2.452.403,80	0,10%	2.452,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPEE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le 14 Octobre 2020 et certifié à la date du 08 Octobre 2020 ne révèle aucune inscription.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain hormis celle résultant du bornage sus-indiqué.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

L'ACQUEREUR est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe foncière est répartie entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu’il n’a pas été conclu de contrat d’affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L’URBANISME**URBANISME**

L’**ACQUEREUR** reconnaît que, bien qu’averti par le notaire soussigné de la nécessité d’obtenir préalablement les renseignements d’urbanisme d’usage, il a néanmoins demandé l’établissement de l’acte sans leur production, déclarant s’être lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

L’**ACQUEREUR** ne fait pas de l’obtention préalable d’une quelconque autorisation d’urbanisme une condition de la réalisation de la vente.

Il est précisé que cette clause n’exonère pas le **VENDEUR** de son devoir de délivrer à l’**ACQUEREUR** une information complète.

Il est toutefois précisé que la parcelle se situe en zone AU du PLU de la commune de Morne à l’eau

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L’immeuble est situé dans le champ d’application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d’intention d’aliéner prescrite par l’article L 213-2 du Code de l’urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l’immeuble le 09 Octobre 2020.

Par mention en date du 13 Novembre 2020 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l’exercer.

Une copie de la déclaration d’intention d’aliéner avec la réponse sont annexées.

DIAGNOSTICS**DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX****Etat des servitudes "risques" et d’information sur les sols**

Un état des servitudes "risques" et d’information sur les sols par PREVENTIMMO fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l’immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L’immeuble est situé dans le périmètre d’un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 4 septembre 2008.

Les risques pris en compte sont : Inondation, séisme, volcan, cyclone, mouvements de terrain.

Plan de prévention des risques miniers

L’immeuble n’est pas situé dans le périmètre d’un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L’immeuble n’est pas situé dans le périmètre d’un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L’immeuble est situé dans une zone forte 5.

Radon

L’article L.125-5 du Code de l’environnement créé par l’ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d’une information relative au radon à l’occasion de la vente d’un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1^{er} juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d’origine naturelle qui représente le tiers de l’exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l’uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s’accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l’étanchéité des murs et planchers.

L’activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l’intérieur des habitations s’exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

En ce qui concerne le bien vendu

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l’IRSN, la commune est classée dans un zonage faible.

Une copie de l’état des servitudes risques et d’informations sur les sols délivré par « Preventimmo » en date du 2018 demeure annexée aux présentes.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE**CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Apport effectué à la société suivant acte reçu par Maître THIBIERGE notaire à PARIS, le 19 septembre 1969, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 11 septembre 1970, volume 1945, numéro 36.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

DEVOIR GENERAL D'INFORMATIONS – DECLARATIONS DES PARTIES**1) Déclarations du VENDEUR :**

Les parties déclarent avoir pris connaissance du devoir précontractuel d'information que l'article 1112-1 du Code civil leur impose et de ce qu'un manquement audit devoir peut être sanctionné par des dommages-intérêts et/ou l'annulation du contrat lorsque le défaut d'information porte sur un élément déterminant du consentement du cocontractant.

Le vendeur déclare à cette occasion avoir porté à la connaissance de l'acquéreur l'ensemble des informations dont il dispose concernant l'immeuble, et qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat.

Il est rappelé toutefois que ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation (Art 1112-1 alinéa 2)

2) Déclarations de l'ACQUEREUR

Il est rappelé à l'acquéreur qu'il doit se procurer lui-même l'information dès lors qu'elle est facilement accessible, peu coûteuse et visible. A défaut, son ignorance illégitime fait obstacle à toute obligation d'information.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à son siège social indiqué en tête des présentes.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : son siège social indiqué en tête des présentes.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou 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.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maître Sylvain TANTIN, Notaire à BAIE-MAHAULT (Guadeloupe), Immeuble Salamandre, ZA de Houëlbourg Sud Téléphone : 05.90.26.70.00 Télécopie : 05.90.26.79.72 Courriel : etude.tantin@notaires.fr .

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

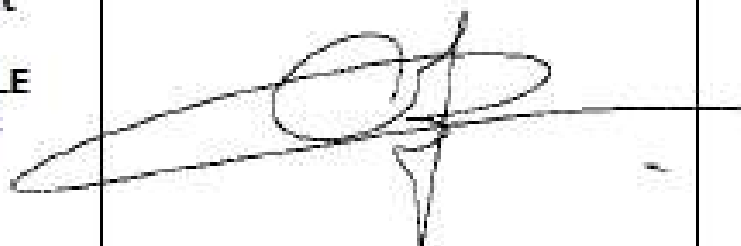
M. FERRIERAS Gilles
représentant de la
société dénommée **SIS**
PATRIMOINE a signé

à BAIE MAHAULT
le 26 novembre 2020



M. GADDARKHAN
Jacques représentant
de la société
dénommée **GENERALE**
IMMOBILIERE DANS
LES DOM a signé

à BAIE MAHAULT
le 26 novembre 2020



et le notaire **Me TANTIN**
SYLVAIN a signé
à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE VINGT
LE VINGT SEPT NOVEMBRE



Annexe : Rapport de visite préalable de terrain de l'ONF pour les espaces boisés



LEGISLATION SUR LES DEFRIQUEMENTS VISITE PREALABLE DE TERRAIN

Référence de la parcelle	
Commune: Morne-à-l'Eau	Lieu-Dit: Blanchet
Section et N° de parcelle cadastrale: AS1026	Surface cadastrale (m²): 118-000
Coordonnées du propriétaire	
Nom, prénom: Sotradom	Coordonnées du demandeur
Adresse: Lt. acajou r. morne caruel 97139	Nom, prénom: Gimdom
Abymes	Adresse: idem
Téléphone: 0590210329	Adresse mail et téléphone: idem

COMPTE-RENDU DE LA VISITE

Date: 25/10/2018	Nom et qualité de la personne présente: DELMARES Yves Bureau étude EGIS
Surface défrichement ≤ 2000m²	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
Objet du défrichement	<input type="checkbox"/> Construction <input type="checkbox"/> Agriculture <input type="checkbox"/> autre
Age du boisement > 30 ans	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Surface du massif	St Martin: S=4ha / BT: S=2ha / GT et dépendances: S=1ha <input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Défrichement concerné par une zone d'intérêt écologique remarquable	(Site Classé, Site Inscrit, Arrêté de Protection de Biotope, Réserve Naturelle, Espace Boisé Classé, ZNIEFF) <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
Pente forte (risque de mouvement de terrain en cas de déboisement)	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
Nécessité de constituer une réserve boisée	(partie mitoyenne d'une zone protégée, topographie spéciale localisée, bande paysagère, présence de captage, cordon boisé le long d'une ravine) <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> ne sait pas
Autres Observations (impacts, risques naturels, ...)	
Néant	
Pièces jointes (fichier levé GPX, compte rendu, ...)	

DECISION

Une demande d'autorisation administrative de défrichement doit être formulée auprès de la D.A.A.F.	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
--	--

Visite effectuée par: → R.RAGAZZI → → → →
Signature: → → → → → Date: 25-10-2018

Annexe : Pièce n°105 du Cerfa : Déclaration que les terrains n'ont pas été parcourus par un incendie

ATTESTATION

Je soussigné M. Jacques GADDARKHAN, Gérant de la société GIMDOM, déclare qu'à ma connaissance les terrains d'assiette du projet d'aménagement de Blanchet à Morne-à-l'Eau, n'ont pas été parcourus par un incendie durant les 15 dernières années (Cf liste des parcelles ci-dessous).

Section	N°	Lieudit	Surface		
AS	1346	Chemin de Blanchet	00ha	03a	48ca
AS	1349	Blanchet	01ha	55a	15ca
AS	143	Che. de Blanchet	02ha	52a	50ca
AS	18	Che. De Bellevue	00ha	34a	25ca
AS	366	Che. De Bellevue	00ha	00a	51ca
AS	367	Che. De Bellevue	00ha	25a	38ca
AS	368	Che. De Bellevue	06ha	11a	87ca
AS	636	All. des Palmistes	00ha	38a	12ca
AS	637	All. des Palmistes	00ha	05a	90ca
AS	638	All. des Palmistes	00ha	67a	07ca
AS	639	All. des Palmistes	00ha	00a	82ca
AS	640	All. des Palmistes	00ha	02a	27ca
AS	641	All. des Palmistes	00ha	51a	57ca
AS	642	All. des Palmistes	00ha	03a	04ca
AS	643	All. des Palmistes	00ha	05a	03ca
AS	644	All. des Palmistes	00ha	06a	55ca
AS	771	Blanchet	00ha	44a	99ca
AS	773	Blanchet	00ha	11a	39ca
AS	934	Blanchet	00ha	40a	00ca
AS	935	Blanchet	00ha	20a	00ca
AS	949	Blanchet	02ha	86a	00ca
AS	951	Blanchet	03ha	99a	37ca
AS	1348	Blanchet	10ha	27a	40ca

Pour servir et valoir ce que de droit,

Abymes, le 17 Octobre 2019,

Le Gérant de GIMDOM
GIMDOM
Route de Petit-Acajô - Morne Caruel
BP 450 - 97183 ABYMES CEDEX
Tél.: 0590 21 03 25 - Fax : 0590 83 94 86
Siret : 844 260 927 00018 - APE : 4110A