

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

NOUVELLE-CALÉDONIE

SERVICE DU DOMAINE

N° 85 / 2004

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

**Entre les soussignés,**

Madame la présidente du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, dûment habilitée,

Assistée de monsieur Edmond ROSAIRE, chef du service du domaine,

Agissant ès qualités au nom et pour le compte de la Nouvelle-Calédonie,

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte "**LE BAILLEUR**",

D'une part ;

**ET** la société « GORO NICKEL », société anonyme au capital de 150 626 150 euros ayant son siège social au 38, rue du Colisée, 75008 PARIS, immatriculée au registre du commerce de PARIS sous le numéro B 313 954 570, et dont les statuts ont été enregistrés à Europe-Rome le 6 novembre 2003, bordereau 2640, case 29.

Ladite société ayant un établissement secondaire à NOUMEA, au 7 bis rue Suffren, Quartier Latin pour lequel elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NOUMEA sous le numéro B 085 696,

Représentée aux présentes par Monsieur Pierre ALLA, demeurant à NOUMEA,

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

*Handwritten signature*

.....



Pris en sa qualité de Président Directeur Général de ladite société,

Fonctions auxquelles il a été nommé par le Conseil d'administration de la société en sa séance du .....

Et ayant tous pouvoirs aux fins des présentes tant en vertu de l'article 17-2 des statuts que de la loi.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte "**LE PRENEUR**",

D'autre part ;

Lesquels, préalablement à la convention, ont exposé ce qui suit:

La société GORO NICKEL SA est titulaire de plusieurs concessions minières dans la région de Goro, notamment pour l'exploitation de minerais de nickel, cobalt et substances associées et envisage d'édifier une usine de traitement métallurgique. Elle a sollicité la prise à bail emphytéotique du terrain ci-après désigné appartenant à la Nouvelle-Calédonie.

- Vu l'avis émis par la commission consultative pour la gestion du domaine territorial en sa séance du 30 juillet 2002 ;
- Vu l'arrêté n° 04-2831/GNC du 2 décembre 2004 autorisant le présent bail ;

### **IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT**

Par les présentes, la Nouvelle-Calédonie, par son représentant, déclare donner à bail emphytéotique,

A la SA GORO NICKEL, représentée comme il est dit ci-dessus par son président directeur général monsieur Pierre ALLA, qui accepte,

Les biens dont la désignation et l'origine de propriété suivent :

*A en* *[Signature]*

.../...



## DÉSIGNATION

Un terrain sis commune du Mont-Dore, d'une superficie de SEPT CENT QUATRE VINGT QUINZE HECTARES SEIZE ARES TREIZE CENTIARES environ (795 ha 16 a 13 ca) formant le lot n° 59 section Prony-Port Boisé, numéro d'inventaire cadastral : 69-52-69-27-01 et délimité comme suit :

### Au Nord :

Depuis le point B.202, une droite passant par le point B.304 et aboutissant sur la limite des communes. Distance B.202 – B.304 = 713 m 69.

### Vers l'Est :

Une ligne mixte B.304 – B.307 – B.26 – B.203 – B.204 – B.205, composée de :

- entre les points B.304 et B.307, la limite des communes,
- depuis la limite des communes, une droite passant par le point B.307 et aboutissant sur le point B.26. Distance B.307 – B.26 = 9 m 96,
- une droite B.26 – B.203, mesurant 466 m 18,
- une droite B.203 – B.204, parallèle à 35 m de l'axe de la voirie, mesurant 1716 m 25,
- depuis le point B.204, une droite passant par le point B.205 et aboutissant sur une ligne de crête. Distance B.204 – B.205 = 1816 m 70.

### Au Sud :

Une ligne sinueuse B.205- 440 – B.208 – B.207-436 – B.206, composée de :

- entre les points B.205 et B.208, une ligne de crête passant par le point trigonométrique 440,
- depuis cette ligne de crête, une droite parallèle à 50 m de l'axe du convoyeur, passant par le point B.208 et aboutissant sur le point B.207. Distance B.208 – B.207 = 788 m 90,
- depuis le point B.207, une ligne de crête passant par le point B.206 et aboutissant sur la limite supérieure de la zone maritime de 81 m 20 de large.



0

eh

Jm

.../...

**Vers l'Ouest :**

Une ligne mixte B.206 – B.305 – B.56 – B.57 – B.58 – B.59 – B.200 – B.201 – B.202 composée de :

- entre les points B.206 et B.305, la limite supérieure de la zone maritime de 81 m 20 de large,
- depuis la limite supérieure de la zone maritime de 81 m 20 de large, une ligne de crête passant par le point B.305 et aboutissant sur le point B.56,
- depuis la ligne de crête, une droite passant par le point B.56 et aboutissant sur le point B.57. Distance B.56 – B.57 = 300 m 03,
- une droite B.57 – B.58, mesurant 500 m 06,
- une droite B.58 – B.59, mesurant 1101 m 13,
- depuis le point B.59, une droite passant par le point B.200 et aboutissant sur la limite d'emprise Est de la route publique de section Col de l'Antenne – Baie Nord. Distance B.59 – B.200 = 2912 m 35,
- entre les points B.200 – B.201, la limite d'emprise Est de la route publique section Col de l'Antenne – Baie Nord,
- entre les points B.201 – B.202, la limite d'emprise Est de la route publique section Capture – Col de l'Antenne.

Le point B.202 étant le point de départ de la présente description.

**COORDONNÉES DES SOMMETS (Système UTM)**

N°	X	Y
B.202	695 778.277	7 531 832.394
B.304	696 491.900	7 531 823.037
B.307	696 662.770	7 530 610.945
B.26	696 653.000	7 530 609.000
B.203	696 531.220	7 530 159.008
B.204	697 429.778	7 528 696.776
B.205	696 892.031	7 526 974.110
440	695 547.340	7 527 470.850
B.208	695 267.952	7 527 236.498
B.207	694 759.212	7 526 633.545
B.206	694 671.411	7 526 498.240
B.305	693 782.689	7 527 578.343
B.56	693 963.000	7 527 778.000
B.57	694 263.000	7 527 774.000
B.58	694 271.000	7 528 274.000
B.59	695 372.000	7 528 257.000
B.200	695 416.737	7 531 169.005
B.201	695 755.807	7 531 424.801



*D*    *en*    *DM*    .../...

Tel au surplus que ledit terrain est figuré sur le plan réf.J0302-9 au 1/10000ème qui demeurera annexé aux présentes après avoir été visé par les parties.

**Servitudes :**

Cette parcelle est grevée :

- d'une servitude de passage depuis la route publique au profit de TDF,
- d'une servitude de passage au profit d'ENERCAL (lot n°56),
- d'une servitude de passage au profit de Prony Energies (lot n°49),
- d'une servitude électrique HTA de 30.000 volts EEC (ligne Mont-Dore/Prony),
- d'une servitude électrique HTA de 30.000 volts EEC (ligne Usine/Pylône TDF),
- d'une servitude électrique HTB de 150.000 volts ENERCAL de 50 m de large au profit de Prony Energies,
- d'une servitude radio-électrique OPT,
- d'une servitude de faisceaux hertziens OPT,
- d'une servitude d'obstacles OPT,
- d'une servitude de zone secondaire de dégagement de 500 m de rayon,
- d'une servitude de protection de 200 m de rayon,
- d'une servitude de protection de 20 m de rayon.

**NB :** 1°) Cette parcelle est traversée par les routes publiques de :

- a/ section Capture – Col de l'Antenne (tronçon 2) d'une superficie de 1 ha 28 a 40 ca,
- b/ section Col de l'Antenne – Koué (tronçon 3) d'une superficie de 4 ha 80 a 30 ca

Total : 6 ha 08 a 70 ca

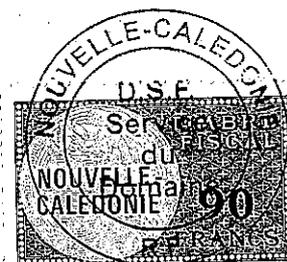
Cette surface théorique est exclue de la superficie du lot 59.

2°) Cette parcelle est également traversée par :

- a/ le tunnel du col de l'antenne,
- b/ le convoyeur.

3°) Les lots 49 et 56 sont exclus de la superficie de la présente parcelle.

4°) Le bailleur se réserve la possibilité de créer les servitudes qui s'avèreraient nécessaires sur le terrain présentement donné à bail, après consultation du preneur.



*Handwritten mark*

*en*

*Handwritten signature*

.../...

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

### I

Le terrain présentement donné à bail appartient à la Nouvelle-Calédonie en vertu des dispositions de la loi modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999 organique relative à la Nouvelle-Calédonie.

### II

Il appartenait précédemment au territoire de la Nouvelle-Calédonie en vertu des dispositions du décret n° 57-811 du 22 juillet 1957.

## DURÉE

### Article 1<sup>er</sup>

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **CINQUANTE-DEUX (52) ANS** à compter de la date du présent acte.

Il ne peut se proroger par tacite reconduction.

Toutefois, le bail pourra être renouvelé sur demande expresse du preneur, pour une durée qui sera arrêtée d'un commun accord, sans pouvoir excéder la durée de vie restante de ses concessions minières, à charge pour lui d'en informer le bailleur au moins six (6) mois avant la date d'expiration dudit bail par lettre recommandée avec avis de réception.

Le renouvellement visé à l'alinéa qui précède ne pourra avoir lieu que sous la réserve expresse que le preneur ait rempli intégralement les conditions résultant du présent bail et qu'il se soit conformé en tous points aux règlements en vigueur, notamment ceux qui lui sont applicables pour les activités exercées sur le terrain présentement loué.

Dans la mesure où la Nouvelle-Calédonie adopterait, préalablement au terme du bail, des dispositions permettant de prolonger au-delà de cinquante-deux (52) ans la durée administrative des baux emphytéotiques conclus par elle, le preneur aura la faculté de demander la prorogation de la durée du présent bail dans les termes du nouveau dispositif



*Handwritten mark*

*SR*

*Handwritten signature*

.....

légal de sorte que son expiration intervienne à la date qui aurait pu être convenue au 1<sup>er</sup> alinéa du présent article si le bail avait été conclu dès l'origine pour cette nouvelle durée légale.

### DESTINATION DES LIEUX

#### Article 2

Le présent bail est consenti et accepté sous la condition résolutoire que le terrain loué ne soit utilisé que pour l'implantation et l'exploitation d'une usine métallurgique pour la production de nickel et de cobalt et substances associées avec toutes les installations annexes nécessaires pour assurer son fonctionnement.

Le bail sera résilié dans les conditions de l'article 11 en cas de changement de destination des lieux loués comme en cas de cessation définitive d'activité ou de dissolution de la société, et ce, pour quelque motif que ce soit.

Toutefois, il est précisé qu'une cessation provisoire d'activité pour des raisons techniques ou économiques, dont le preneur aura informé le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de un mois, ne peut entraîner la résiliation de plein droit du bail.

### CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre sous celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter, savoir :

#### Article 3

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils se poursuivent et se comportent, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du loyer, pour quelque cause que ce soit et notamment en raison d'une erreur dans la contenance sus-indiquée, la différence entre cette dernière et la contenance réelle devant faire le profit ou la perte du preneur.

0

en

*[Signature]*

.../...



**Article 4**

Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens loués, sauf à s'en défendre comme à profiter de celles actives de même nature s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le bailleur.

Il s'opposera à tous empiètements et usurpations et avertira le bailleur de ceux qui pourraient être commis, sous peine d'en demeurer garant et responsable.

**Article 5**

Le preneur fera son affaire personnelle des problèmes d'accès physique au terrain loué qui pourraient survenir et s'interdit formellement tout recours contre le bailleur.

**Article 6**

Il devra acquitter, à compter de la date du présent acte, toutes contributions, impôts et taxes de toute nature auxquels les biens loués et les constructions que le preneur édifiera, seraient ou pourraient être assujettis.

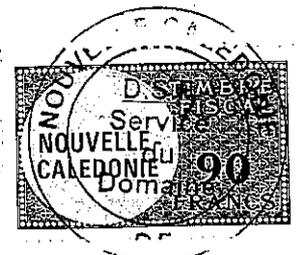
**Article 7**

Toutes les constructions, installations et aménagements devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme, de permis de construire, d'hygiène, de sécurité et d'assurances et avec la réglementation minière.

Le preneur devra en outre se conformer à la réglementation qui lui est applicable en matière d'exploitation d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Les ouvrages, constructions et installations édifiés par le preneur, resteront sa propriété ou celle de ses ayants-droits pendant toute la durée du bail.

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra en outre, assumer personnellement la charge de toutes les réparations de quelque nature que ce soit dans les constructions qu'il aura édifiées, y compris les grosses réparations que l'article 606 du code civil met d'ordinaire à la charge du propriétaire.



ER

ER

Handwritten signature or initials.

....

## CONSTITUTION DE DROITS RÉELS

### Article 8

Le preneur pourra librement grever son droit au présent bail ainsi que les constructions, ouvrages et installations qu'il aura édifiés, de privilèges et d'hypothèques.

Le preneur pourra acquérir au profit du fonds, des servitudes actives et le grever de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'en informer le bailleur.

*servitudes.*

Il est expressément convenu, que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes ainsi que les privilèges et hypothèques conférés par le preneur, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges et hypothèques consentis au profit des établissements financiers, leurs filiales ou toutes sociétés de leurs groupes (ci-après le ou les « Partenaires Financiers ») visés au présent article et inscrits suivant le cas avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

*idem bail PE.*

## CESSION - APPORT EN SOCIÉTÉ

### Article 9

Le preneur pourra (céder) tout ou partie de ses droits au présent bail ou les apporter en société. En conséquence, toute cession ou location pourra intervenir librement à l'initiative du preneur, sans que l'accord du bailleur ne soit requis.

Le bailleur prend acte qu'une cession partielle du bail, objet des présentes va être consentie au profit du ou des GIE constitués dans le cadre de l'aide fiscale à l'investissement métropolitaine (ci-après le ou les « GIE Fiscal »).



*Handwritten mark*

*en*

*Handwritten signature*

*.../...*

Toute cession ou tout apport devra être notifié à la Nouvelle-Calédonie par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de un mois qui suivra la signature de l'acte.

En cas de cession, sous quelque forme que ce soit, de tout ou partie des droits qu'il tient du présent bail, le preneur sera tenu d'imposer à son cessionnaire l'obligation d'accomplir et de supporter toutes les charges et conditions du présent bail. Il est expressément convenu qu'en cas de cession de tout ou partie du droit au présent bail, la société GORO NICKEL et elle seule à l'exclusion des cessionnaires éventuellement successifs, demeurera garante de tous les cessionnaires envers le bailleur, de l'obligation d'accomplir et de supporter toutes les charges et conditions du présent bail.

## LOYER

### Article 10

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SIX CENT TRENTE SIX MILLE (636.000) FRANCS payable à la caisse du receveur des services fiscaux – CCP 14158010220020101G051 42- BP D2 Nouméa cedex, en un seul versement et d'avance à la date anniversaire du présent acte.

En outre, ce loyer sera ensuite révisé à l'expiration de chaque période triennale en fonction de la variation sur la période considérée de l'indice du bâtiment « BT 21 », publié mensuellement par l'institut de la statistique et des études économiques ou de l'indice qui viendrait à lui être substitué, et en retenant comme indice de référence celui se rapportant au dernier indice connu au moment de la notification du nouveau loyer.

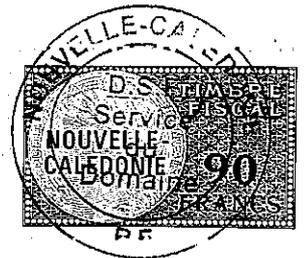
Sans pouvoir excéder la valeur locative établie par comparaison avec le prix de locations similaires sur le marché local, le montant du loyer révisé sera donc déterminé par application de la forme suivante :

$$Lr = Lo \times \frac{\text{ind BT 21}}{\text{Ind BT 21}_0}$$

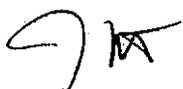
Dans laquelle :

Lr = Loyer révisé.

Lo = Loyer initial à l'époque de la première révision ou loyer précédent en cas de révisions ultérieures.



.../...






Ind BT 21 = Dernier indice connu au moment de la notification du nouveau loyer  
 Ind BT 21o = Dernier indice connu 3 ans auparavant.

## RÉSILIATION

### Article 11

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

L'inexécution d'un seul de ses articles, ou le non-paiement du loyer pendant deux années consécutives entraînera la résiliation de plein droit du bail.

Toutefois, à l'article 7, seul le manquement à l'obligation énoncée au 2<sup>ème</sup> alinéa relatif au respect de la réglementation en matière d'exploitation d'installations classées pour la protection de l'environnement entraînera la résiliation de plein droit du bail dans les conditions énoncées ci-après.

Celle-ci sera acquise au bailleur sans aucune formalité de sa part autre que sa notification et si le preneur ne s'est pas conformé à ses obligations dans un délai de six mois à compter de la mise en demeure qui lui sera faite par lettre recommandée avec avis de réception.

Cependant, il est précisé que le preneur, afin d'édifier les constructions sur le terrain loué, se réserve la faculté d'emprunter tout ou partie des fonds nécessaires auprès de Partenaires Financiers et/ou de financer une partie des dites constructions par la conclusion d'un ou plusieurs contrats de crédit-bail consenti au preneur par un ou plusieurs GIE constitués dans le cadre de l'aide fiscale à l'investissement métropolitaine.

Aussi, afin d'assurer la pérennité des droits conférés aux Partenaires Financiers du preneur, qui se seront fait connaître auprès du bailleur, au titre des concours financiers qu'ils envisagent d'octroyer, et pendant toute la durée du crédit-bail et celle des emprunts contractés, la résiliation du bail ou sa résolution sera soumise aux conditions suivantes :

- le bailleur devra informer les Partenaires Financiers du preneur de son intention de résilier par lettre recommandée avec avis de réception, en leur indiquant les motifs de la résiliation ou de la résolution.

10

15h

JM

.../...



- les Partenaires Financiers auront alors la possibilité de se substituer ou de proposer la substitution d'un tiers au preneur défaillant dans l'exécution de ses obligations dans un délai de six mois suivant la réception de la lettre ci-dessus. Dans le cas où le motif de résiliation serait tiré de l'article 2, le nouveau preneur s'obligerait dans les mêmes termes que la société GORO NICKEL, comme il est prévu aux articles 2 et 9 du présent contrat.

### PROPRIÉTÉ DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EN FIN DE BAIL

#### Article 12

12-1 A l'expiration du bail, pour quelque cause que ce soit, éventuellement renouvelé dans les conditions prévues aux alinéas 3, 4 et 5 ci-dessus de l'article 1, le preneur ou ses ayants droit ou le cas échéant Goro Nickel devra, à la demande du bailleur :

- (i) (a) soit procéder à la remise des installations à la Nouvelle-Calédonie sans indemnité; (b) soit procéder au démontage des installations;
- (ii) dans les cas (i) (a) et (i) (b) ci-dessus, accomplir les obligations énoncées ci-dessus conformément aux dispositions qui figureront dans l'arrêté que le preneur ou ses ayants droit ou le cas échéant Goro Nickel obtiendra en vertu de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement éventuellement modifiée et en vigueur à l'expiration du bail et à celles que Goro Nickel ou ses ayants droit a obtenues et obtiendra en vertu de la réglementation relative au droit minier en vigueur à la date d'expiration du bail.

12-2 Les parties conviennent que le bailleur ne pourra se prévaloir à l'encontre du ou des GIE Fiscal du respect des obligations ci-dessus énoncées aux articles 12.1(i)(b) et 12.1 (ii).

12-3 A l'issue de la période d'exploitation minière, après épuisement des ressources contenues dans les concessions minières ayant sous-tendu l'octroi du présent bail, le bailleur pourra, conformément aux dispositions de l'arrêté d'autorisation d'exploitation des installations classées pour la protection de l'environnement et au droit minier, exiger du preneur ou ses ayants droit ou le cas échéant de Goro Nickel à l'exclusion du GIE Fiscal qu'il procède, à ses frais exclusifs, au démontage des installations et à la remise en état du terrain.



10

12

9/11

.../...

Le bailleur notifiera le preneur ou ses ayants droit ou, le cas échéant Goro Nickel à l'exclusion du GIE Fiscal de cette décision et fixera, dans cette notification, le délai de réalisation qui ne pourra être inférieur à un an.

A défaut pour le récipiendaire de la notification de satisfaire à cette obligation, la Nouvelle-Calédonie pourra procéder au réaménagement d'office du terrain, aux frais du preneur ou ses ayants droits ou le cas échéant de Goro Nickel à l'exclusion du GIE Fiscal.

Sans préjudice des stipulations de l'article 12-2, il est expressément convenu qu'aucune convention entre le GIE Fiscal et le preneur ou le cas échéant Goro Nickel ne pourra s'opposer à l'exécution du présent article.

### CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE

#### Article 13

Indépendamment du caractère emphytéotique du bail et sans faire échec aux stipulations de l'article 11, les parties entendent rappeler que le droit réel de superficie conféré par les présentes au preneur par le présent bail et portant sur le sol, les ouvrages et installations acquises et les constructions à édifier par le preneur, est déterminant de l'engagement du preneur pour la conclusion des présentes.

En conséquence et pour le seul cas où par extraordinaire le caractère emphytéotique des présentes serait remis en cause pour quelque raison que ce soit, le droit de superficie conféré au preneur par les présentes ne s'en trouverait nullement affecté.

#### FRAIS

Tous les frais occasionnés par le présent acte sont à la charge du preneur.

#### ENREGISTREMENT – TRANSCRIPTION

Le présent acte sera enregistré et transcrit au bureau des hypothèques de Nouméa, conformément à la loi aux frais du preneur.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans les bureaux du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.



0

en

S/M

.....

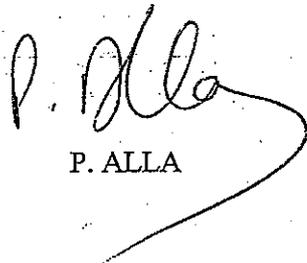
**ACCEPTATION**

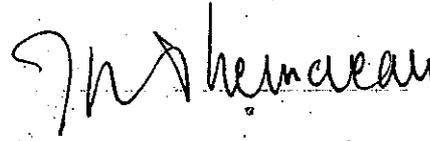
Tout ce qui précède est expressément et respectivement accepté par les parties en cause.

DONT ACTE,  
FAIT ET PASSE A NOUMEA, le **-7 DEC. 2004**

Le preneur,  
Pour « Goro Nickel SA »  
Son président directeur général

La présidente du gouvernement  
de la Nouvelle-Calédonie,

  
P. ALLA

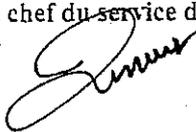
  
Marie-Noëlle THEMEREAU

Le chef du service du domaine,

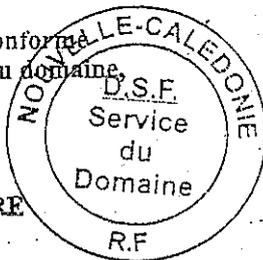


E. ROSAIRE

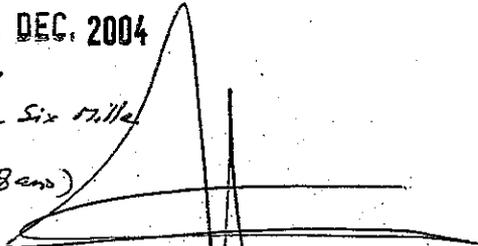
Copie certifiée conforme  
Le chef du service du domaine,



E. ROSAIRE



Enregistré à Nouméa, le **- 8 DEC. 2004**  
F° 125 N° 1313 Bord. 108/1  
Reçu *Trois cent cinquante six mille  
Cent Soixante Francs -*  
*BT: 7% cf (636000 x 2 ans)*

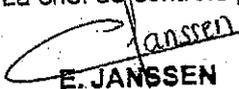


Georges FOURQUET  
receveur des services fiscaux

Dépôt : 50 Transcrit au bureau des hypothèques de Nouméa (NC)  
Taxe : 15264 Le **8 DEC. 2004**  
Trans : 4628 Volume 417 Numéro 10  
Total : 19942 Reçu 19942 Francs

La conservatrice,

Pour la conservatrice et p.o.  
La chef de contrôle p.i.

  
E. JANSSEN

S. BOITEUX

