

POLYNESIE FRANCAISE
COMMUNE DE MAHINA
ILE DE TAHITI

28 OCT. 2015 **EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE CONVOCATION
14 octobre 2015

L'an deux mille quinze, le vingt-deux octobre, le Conseil Municipal convoqué légalement s'est réuni dans la Salle de conseil de la Mairie de Mahina en séance publique sous la présidence de Monsieur TEUIRA Damas, Maire de la Ville de Mahina.

DATE D'AFFICHAGE
14 octobre 2015

DATE DE SEANCE
22 octobre 2015

NOM & PRENOM	FONCTION	PRESENT	ABSENT	PROCURATION
TEUIRA Damas	Maire	X		
FRITCH Frédéric	1 ^{er} Adjoint	X		
FAUA Tenuhiarii	2 ^{ème} Adjoint	X		
QUINQUIS Bran	3 ^{ème} Adjoint		X	
COJAN Marie-Pauline	4 ^{ème} Adjoint	X		
YEE ON Léonce	5 ^{ème} Adjoint	X		
OOPA Vaïora	6 ^{ème} Adjoint	X		
VERO Jacki	7 ^{ème} Adjoint	X		
WONG Célestine	8 ^{ème} Adjoint	X		
KWONG Chantal	9 ^{ème} Adjoint		X	FRITCH Frédéric, 1 ^{er} Adjoint
PAOFAI Marie	Conseillère M		X	VERO Jacki, Conseiller Municipal
IZAL Yves	Conseiller M		X	YEE ON Léonce, 5 ^{ème} Adjoint
IRITI Chestine	Conseillère M	X		
HEUEA Samuel	Conseiller M	X		
TEHEI Tariu	Conseiller M		X	TEUIRA Damas, Maire
FRITCH Edgar	Conseiller M.	X		
COLOMBANI Benjamin	Conseiller M.		X	WONG Célestine, Conseillère Municipale
PAOFAI Lory	Conseillère M		X	OPUTU Lorna, Conseillère Municipale
OPUTU Lorna	Conseillère M	X		
TEAUROA Jimmy	Conseiller M	X		
TEMATARU Vanessa	Conseillère M		X	FRITCH Edgar, Conseiller Municipal
GOODING Orama	Conseillère M	X		
TEIPOARII Gloria	Conseillère M		X	TEAUROA Jimmy, Conseiller Municipal
AFO Warren	Conseiller M	X		
LUCAS Lucie	Conseillère M	X		
LEBOUCHER Patrick	Conseiller M.	X		
CALMEL Marcelle	Conseillère M	X		
CHANGUY Sandy	Conseillère M		X	LUCAS Lucie, Conseillère Municipale
MATITAI Joe	Conseiller M	X		
TAPUTUARAI Hervé	Conseiller M	X		
BOURINEAU James	Conseiller M		X	
SANQUER Nicole	Conseillère M		X	BOURINEAU James, Conseiller Municipal
MAPOTOEKE Tehotu	Conseillère M		X	

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice	33
Présents	20
Procuration	10
Votants	30
Abstention	04
Suffrage exprimé	26
POUR	26
CONTRE	00

VILLE DE MAHINA
Service des couriers

28.10.15 8863

Expéditeur Ref. Date

Tevano CAR DCS B. Com. 01

DRH

DRH

DSTEP

BOCAP

CC/Secr
Sec
Sec
Sec
H. Anun
B. Q
B. V. Emploi
B. C. P. N. G.
B. Antic. N.

IE DRH Finances

M. P. DRH

L. Y. C. DRH

Tevano DUCS

Observations :

**Autorisant le Maire
à signer un bail
longue durée sur la
parcelle V176**

Formant la majorité des membres en exercice

Absents : 13

Madame IRITI Chestine, Conseillère municipale a été élue Secrétaire.

- Vu la loi n° 71/1028 du 24 décembre 1971 modifiée, relative à la création et à l'organisation des Communes dans le Territoire de la Polynésie française promulguée par l'arrêté n° 31/AA du 6 janvier 1972 ;
- Vu le décret n° 72/407 du 17 mai 1972 portant création des Communes dans le Territoire de la Polynésie française ;
- Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française modifiée ;
- Vu la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;
- Vu l'ordonnance n° 2007-1434 du 05 octobre 2007 portant extension des 1er & 2ème & 5ème alinéas du C.G.C.T. ;
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2122-22 et L2122-23

EN SA SEANCE DU 22 OCTOBRE 2015

ADOpte

Article 1^{er} : Le Maire est autorisé à négocier et signer le bail de longue durée concernant une emprise de 2ha sur la parcelle V176 aux fins de réalisation de l'opération « Galerie drainante de Tuauru ».

Article 2 : Le Maire et le Directeur Général des Services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Article 3 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de trois mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte rendu exécutoire
Après envoi à la subdivision
administrative
le 26/10/2015
et affichage le 26/10/2015



Fait et délibéré le 22 octobre 2015.
Pour copie conforme au registre des délibérations



11581801

JPP/JPP/HV

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE

Maître Jean-Philippe PINNA, notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Office Notarial Philippe CLEMENCET, Alexandrine CLEMENCET et Jean-Philippe PINNA », titulaire d'un office notarial à la résidence de PAPEETE (Ile de Tahiti) 85 rue du commandant Destremeau ,

A RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant BAIL.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "**BAILLEUR**" -

Les héritiers de Tefaumarama TAURUA

Ci-après dénommés ensemble par le vocable le "**BAILLEUR**".

- "**PRENEUR**" -

La **COMMUNE DE MAHINA**, collectivité territoriale, personne morale de droit public ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MAHINA (98709),

Ci-après dénommée par le vocable le "**PRENEUR**".

PRESENCE - REPRESENTATION

- Les héritiers de Tefaumarama TAURUA, savoir :

- La COMMUNE DE MAHINA est représentée à l'acte par Monsieur Damas TEUIR, autorisé par la délibération n°81/2015 du 22 octobre 2015.

LESQUELS, préalablement au bail objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

EXPOSE

1) Propriété du terrain

Le bailleur est propriétaire d'un terrain situé à MAHINA d'une superficie de Sept hectares quarante-sept ares quatre-vingt-douze centiares (07ha 47a 92ca), qui sera plus amplement désigné ci-après.

2) Constructions projetées

Le preneur se propose de faire édifier sur une portion de Deux hectares (2ha 00a 00ca) du terrain ci-dessus désigné dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée, une galerie drainante aux abords de la rivière TUAURU.

L'emplacement de cette galerie figure sur un plan masse, et un jeu de plans, coupes et élévations, montre leur future consistance. Ces documents établis par architecte et certifiés par le bailleur, sont demeurés annexés aux présentes.

3) Caractéristiques techniques de la construction projetée

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le preneur avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction des équipements envisagés.

4) Permis de construire

Avec l'accord du bailleur, le preneur va présenter une demande de permis de construire concernant la construction de la galerie drainante dans la vallée de la TUAURU.

CECI EXPOSE, il est passé au bail.

BAIL A CONSTRUCTION

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à construction à la commune de Mahina, qui accepte, les biens immobiliers dont la désignation suit et ci-après dénommés l'Immeuble :

DESIGNATION

COMMUNE DE MAHINA

Une parcelle de terrain d'une contenance de 20.000 mètres carrés à détacher d'une parcelle de plus grande étendue dépendant de terre TEURUHIVAO, cadastrée Section V n°176 pour une contenance de 07ha 47a 92ca.

Division cadastrale

Le BIEN est désigné sous le terme lot A au plan annexé.

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré Section V numéro 176 pour une contenance de 07ha 47a 92ca, dont le surplus restant appartenir au **BAILLEUR** est désormais cadastré Section ... numéro ... pour une contenance de 2ha, désigné sous le terme lot A.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par géomètre expert à Papeete, le sous le numéro

Une copie de ce document est annexée.

Ce document d'arpentage sera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

EFFET RELATIF

L'immeuble ci-dessus donné à bail appartient au Bailleur par suite des faits et actes suivants :

Origine de propriété

SERVITUDES

Le bailleur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

CONDITIONS GENERALES

1) - Le preneur prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

2) - Le preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le bailleur déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire sus visé ;

- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le preneur ;
- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

SITUATION LOCATIVE

Le bailleur déclare que le terrain présentement loué par bail est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de CINQUANTE (50) années qui commencera à courir le pour se terminer le

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent bail est fait sous les charges et aux conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1 - Il prendra le terrain loué dans son état au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir demander aucune diminution de loyer ci-après fixé, ni faire aucune réclamation pour quelque cause que ce soit, et notamment différences entre les mesures et contenance sus- indiquées et celles réelles, cette différence en plus ou en moins, quelle qu'elle soit, devant faire le profit ou la perte du Preneur.

2 - Le Preneur jouira des lieux "en bon père de famille" suivant leur destination. Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui soit susceptible de détériorer le terrain loué, d'en réduire la valeur ou de porter atteinte aux droits de propriété du Bailleur. Le Preneur s'oblige à prévenir immédiatement le Bailleur de toutes usurpations, dégradations et détériorations, faute de quoi le Preneur en serait tenu pour personnellement responsable.

3 - Il aura la faculté de faire édifier sur le terrain présentement loué, des constructions en dur à usage de galerie drainante et de faire sur ce même terrain tous aménagements qu'il jugera utiles en relation avec ladite galerie.

Si le Preneur use de la faculté qui lui est ainsi accordée, il devra se conformer, pour l'édification des constructions, à toutes les prescriptions légales et réglementaires en la matière. Spécialement, il fera son affaire personnelle de tous alignements, nivellements ou aménagements qui lui seraient imposés par l'administration, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

4 - Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra entretenir le terrain loué et maintenir les installations qu'il pourra faire édifier, en bon état de toutes réparations, le tout à ses frais exclusifs sans recours contre le Bailleur.

5 - Le Preneur acquittera en sus du loyer ci-après convenu, et sans recours ni répétition contre le Bailleur, tous les impôts, contributions et taxes auxquels sont ou seront assujetties les installations édifiées par le Preneur.

6 - Le Preneur pourra céder son droit au présent bail et consentir une sous-location totale ou partielle sans le consentement exprès et écrit du Bailleur.

En cas de cession ou sous location, il restera solidairement tenu et obligé avec ses cessionnaires ou sous-locataires au paiement du loyer ci-après stipulé et à l'entière exécution de toutes les conditions des présentes.

7 - A l'expiration du bail (au moment de la restitution des lieux loués), à quelque époque et de quelque façon qu'elle arrive, les aménagements, bâtiments et toutes installations ayant le caractère immobilier resteront la propriété du Bailleur sans indemnité à sa charge

8 - Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés et acquittés par le Preneur.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **UN MILLION DE FRANCS PACIFIQUE (1.000.000 CFP)** que le preneur s'oblige à payer au domicile des bailleurs ou de leurs représentants ou en tout autre lieu de Tahiti qu'ils se réservent le droit d'indiquer, d'avance et pour la première fois le

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance, d'un seul terme de loyer stipulé ci-dessus, ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter resté infructueux et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause. L'exécution d'une condition ou d'un paiement défailli postérieurement à la déchéance encourue ne pourra arrêter l'effet de cette déchéance, non plus que toutes offres et consignations ultérieures.

La résiliation, si elle est demandée par le Bailleur, aura lieu de plein droit sans qu'il soit besoin de la faire prononcer en justice, et sans autre formalité qu'une ordonnance de référé constatant la résolution, prononçant l'expulsion du Preneur et la réintégration du Bailleur dans la jouissance des biens loués ; le tout sans préjudice du droit pour le Bailleur de poursuivre le recouvrement de tout ce qui pourrait lui être dû, et de réclamer tous dommages et intérêts.

Mais la résiliation restera facultative pour le Bailleur qui pourra toujours, s'il le préfère, exiger et poursuivre l'exécution du bail et des obligations du Preneur.

A défaut de réalisation de l'opération de construction et d'exploitation de la galerie drainante sur la parcelle, objet des présentes, et ce pour quelques motifs que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit, un mois après notification des bailleurs ou de leurs représentants de la décision de la commune de Mahina.

PACTE DE PREFERENCE

Si, pendant la durée du bail, le bailleur décidait de la vente du terrain faisant l'objet du présent bail, il serait tenu de faire connaître au preneur par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant de réaliser la vente, les nom, prénoms, profession, domicile de l'amateur, s'il s'agit d'une personne physique, ou dénomination s'il s'agit d'une personne morale avec lequel ou laquelle elle sera d'accord, le prix offert par l'amateur, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

A égalité de prix et de condition de vente, le bailleur devra donner la préférence au preneur sur tout autre amateur.

En conséquence, le preneur aura le droit d'exiger que les biens ci-dessus lui soient vendus pour un prix égal à celui qui sera offert par un tiers et aux mêmes conditions.

Le preneur disposera d'un délai de TRENTE (30) jours partant de celui de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence en adressant une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au bailleur.

Si son acceptation n'est pas parvenue dans ce délai au vendeur, le bénéficiaire du pacte de préférence en sera définitivement déchu.

Le bailleur aura toujours le droit de disposer à titre gratuit des biens sus-désignés mais il devra imposer à son donataire l'obligation de respecter le présent pacte de préférence pour le cas où ce donataire voudrait disposer à titre onéreux desdits biens, avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication volontaire ou judiciaire le bailleur sera tenu, DIX (10) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation par lettre recommandée au preneur de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, heure et lieu fixés pour l'adjudication.

Le preneur sera invité à assister à l'adjudication.

Le preneur pour pouvoir exercer son droit de préemption devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal.

En ce cas, il sera déclaré adjudicataire au prix résultant de la dernière enchère ; à défaut, le droit de préemption sera définitivement purgé s'il survient une surenchère.

Ce pacte de préférence constitue une condition essentielle du bail à construction, et non dissociable de la convention de bail ; à défaut du droit de préférence qui lui est ainsi accordé, le preneur n'aurait pas contracté le bail.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les tribunaux de Papeete seront seuls compétents pour connaître de toutes contestations, quelle qu'en soit la nature, relatives à l'exécution des présentes.

DECLARATIONS AU SERVICE DES CONTRIBUTIONS

Les parties aux présentes reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des déclarations fiscales à effectuer au Service des Contributions de Papeete à la suite des présentes.

Elles déclarent vouloir les effectuer elles-mêmes et en dispensent le notaire soussigné.

TRANSCRIPTION

Le présent acte sera transcrit à la Conservation des Hypothèques de Papeete aux frais du Preneur.

ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement du présent bail pour toute sa durée.

ELECTION DE DOMICILE

~~Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures actuelles sus-indiquées.~~

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 sur sept pages

Comprenant :

- pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

BAILLEUR	
PRENEUR	
NOTAIRE	



Extrait de plan Cadastral

L'extrait de plan cadastral ne constitue pas un titre de propriété

Ile : Tahiti
 Commune : MAHINA
 Com. Associée :

Direction des Affaires Foncières
 Division du cadastre

Parcelle	Surface (m ²)	Terre	Propriétaire
V-176	74792	TEURUHIVAO	Héritiers TAURUA Tefamarama



Echelle: 1/5 000
 0 25 50 100 150 200 250 Mètres

Pour le Ministre et par délégation
 le directeur des affaires foncières
 • Cadastre au 27/10/2015

BOUR...
 ...ARRIER



