

101936801
LBC/AB/CS
N° Rép :

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF
CONSTITUTIONS DE SERVITUDES
ET PACTES DE PREFERENCE
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
NIORTAIS
ET
La Société dénommée SEUR PRINDE

**45777m² à prendre sur des parcelles sises à PRIN-DEYRANCON (79210)
Lieuxdits « Le Bas du Haut Pied Blanc » et « Haut Pied Blanc »**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE

A RIVESALTES (66600) (Pyrénées Orientales), 2 Avenue du Stade, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Alan BEGHIN, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle
« Luce BROUSSE-CHAMICHIAN et Mathieu BONZOMS, notaires associés »,
titulaire d'un Office Notarial à RIVESALTES (66600), 2 Avenue du Stade, identifié
sous le numéro CRPCEN 66016,

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître
notaire à , assistant ,

A REÇU le présent acte contenant :

**BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF, PACTES DE
PREFERENCE ET CONSTITUTION DE SERVITUDES SOUS
CONDITIONS SUSPENSIVES**

A la requête des personnes ci-après identifiées :

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**, établissement public de coopération intercommunale situé dans le département des Deux-Sèvres, dont l'adresse du siège est à NIORT (79000), 140 rue Des Equarts, identifiée sous le numéro SIREN 200041317 et non inscrite au registre du commerce et des sociétés.

Représentée à l'acte par Monsieur Jérôme BALOGÉ, Président de la Communauté D'Agglomération du Niortais, domicilié professionnellement à NIORT (79000), 140 rue Des Equarts, expressément autorisé aux présentes par délibérations du Conseil d'agglomération, savoir :

- La délibération N° C-02-07-2020 en date du 10 juillet 2020, portant désignation du Président de l'Agglomération,
- La délibération N° C-094 - 2022 en date du 26 septembre 2022, rendue exécutoire par dépôt en Préfecture le 30 septembre 2022 et affichage légal le même jour, portant signature de la promesse de bail emphytéotique administratif,
- La délibération N° YYYY en date du 29 septembre 2025, ...

Les copies de ces délibérations demeureront ensemble ci-annexées (**Annexe 1**).

Monsieur le Président déclare :

- qu'aux termes de l'article L 5211-3 du Code général des collectivités territoriales : « *Les dispositions du chapitre premier du titre III du livre premier de la deuxième partie relatives au contrôle de légalité et à la publicité et l'entrée en vigueur des actes des communes et applicables aux établissements publics de coopérations intercommunale* ».

- que consécutivement sont applicables aux présentes les dispositions contenues sous l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- que les délibérations susvisées ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-8 du Code général des collectivités territoriales ne s'est pas écoulé pour la dernière délibération.

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-8 du Code général des collectivités territoriales n'est à ce jour pas encore écoulé et que par suite, la délibération n'est pas définitive. Un recours peut donc être diligenté contre cette délibération dans le délai utile et impliquer qu'elle soit définitivement annulée.

Un tel recours peut être porté soit devant le juge administratif (recours contentieux) dans les deux mois de la réception en préfecture, pour le préfet (déféré préfectoral) et dans les deux mois de la notification à l'intéressé pour les tiers, soit devant l'auteur de l'acte (c'est le recours administratif ou gracieux).

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire soussigné que le présent acte est toujours susceptible de recours.

Consécutivement, la Communauté d'Agglomération du Niortais s'engage à déposer une attestation contenant les conditions du présent acte au recueil des actes administratifs ou à défaut procéder à son affichage afin de faire courir le délai de recours précité.

Les parties déclarent en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire leur affaire personnelle. Le BAILLEUR s'oblige à première demande du PRENEUR à fournir à ce dernier la justification soit du dépôt d'une attestation au recueil des actes administratifs, soit de l'affichage, ainsi que les attestations de non recours et de non retrait de la délibération.

Les parties déclarent être parfaitement informées :

- que la délibération n'est pas définitive et qu'elle peut faire l'objet d'un recours,
- des risques ci-dessus rappelés,

Connaissance prise des avertissements reçus, les parties requièrent tout de même et expressément le notaire soussigné de recevoir l'acte en l'état.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**" et/ou « **la CAN** »,

D'UNE PART

La Société dénommée **SEUR PRINDE**, Société par actions simplifiée au capital de 10 000,00 Eur €, dont le siège est à NIORT (79000), 336 avenue de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 908273576 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT.

Représentée à l'acte par M. Sébastien GUINET, agissant en qualité de Directeur Général de la société dénommée SÉOLIS PROD, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 23 000 000 Euros, dont le siège social est à NIORT (79000), 336, avenue de Paris, immatriculée sous le numéro 750 835 431 au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT, elle-même Président de la société SEUR PRINDE,

Monsieur Sébastien GUINET a été renouvelé en qualité de Directeur Général de la société SÉOLIS PROD, à compter du 25 juin 2024, aux termes d'une décision de l'associé unique du même jour dont une copie demeure ci-annexée sous la nomenclature annexe

Figurant ci-après sous la dénomination "**PRENEUR**" ou « **l'EMPHYTEOTE** ».

D'AUTRE PART

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique administratif conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 à L 1311-4 du Code général des collectivités territoriales qu'ils viennent de conclure entre eux de la manière ci-après indiquée :

1°) Le BAILLEUR déclare ce qui suit sous sa propre et entière responsabilité

- L'assiette foncière de l'Etat Descriptif de Division en Volumes ci-après plus amplement explicité, établi suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour un instant avant les présentes, porte sur des biens ayant précédemment été utilisés par XXX, comme installation de stockage de déchets non dangereux sur le territoire de la commune de XXX (XXX), sur le site « XX » et sur les parcelles anciennement cadastrées section XXX numéros XXX,
- Tant le Site et tous les droits qui y sont attachés sont libres de toute occupation, location, de toutes servitudes et de tout droit, hypothèque ou privilège ou vice quelconque non portés à la connaissance du PRENEUR susceptibles d'être invoqués par des tiers et qui pourraient nuire aux droits du PRENEUR.
- Le Site ne fait l'objet d'aucune mesure d'alignement, de mesure préalable à une expropriation, de réquisition, de confiscation, ni d'aucune procédure judiciaire, arbitrale ou administrative et aucune de ces mesures n'est imminente.
- Le Site est libre de toute action révocatoire, résolutoire, rescisoire ou en rétrocession.
- Il n'existe aucun obstacle ou restriction quant à la libre disposition du Site notamment en raison de l'existence d'un droit de préemption ou d'un droit de préférence.

- Aucun droit de préemption ou droit de préférence n'a été consenti par le BAILLEUR ou n'est publié au Service de la Publicité Foncière.
- Depuis la conclusion de la promesse et jusqu'à ce jour, il n'a consenti sur le Site aucun droit d'occupation à quelque titre que ce soit, aucune location aucune servitude aucune hypothèque où quelque droit réel ou personnel que ce soit qui pourrait nuire aux droits du PRENEUR.
- Depuis la conclusion de la promesse et jusqu'à ce jour, il n'a pas porté atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques de l'Emprise, à l'exception de la division en volumes et de la division cadastrale ci-après plus amplement détaillées en deuxième partie du présent acte.
- Rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause sa capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes.
- Rien dans sa situation juridique ne lui interdit de signer le présent bail.
- Il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune autre servitude quelconque sur le bien loué que celles visées ci-après.
- A sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après ou 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 visé ci-après.
- Le Site n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le PRENEUR autres que celles-ci-après rappelées dans le corps du présent acte.
- Il n'existe sur le Site aucun sentier de randonnées, de voies publiques et de chemins ruraux.
- *L'obtention d'un avis favorable du Préfet compétent au sujet du porter à connaissance à réaliser par l'exploitant ICPE en raison de la modification apportée aux installations de nature à entraîner un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation. Ce porter à connaissance sera déposé dans les conditions visées ci-après.*

2°) Le PRENEUR déclare ce qui suit :

- Avoir la qualité de résident en France au sens de la réglementation du Commerce Extérieur.
- Ne pas être en état de cessation des paiements et n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par les articles L. 621-1 et suivants du Code de commerce et par les textes d'application sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises.
- Rien dans sa situation juridique ne lui interdit de signer le présent bail.
- Rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause sa capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes.

PREAMBULE

PREMIERE PARTIE : BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

DEUXIEME PARTIE : CONSTITUTION DE SERVITUDES

TROISIEME PARTIE : PACTES DE PREFERENCE

QUATRIEME PARTIE : CONDITIONS SUSPENSIVES

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS DIVERSES

PREAMBULE

A- NOMENCLATURE

Annexe	Désigne tous documents annexés aux présentes et formant un tout indissociable avec le présent acte lui-même. Ces annexes acquièrent le même caractère que si elles avaient intégralement figuré dans le corps du présent contrat.
Article	Désigne un article du présent acte.
Bail	Désigne le présent acte de bail emphytéotique administratif, incluant ses Annexes et éventuels avenants.
Centrale	Désigne un ensemble composé (i) des équipements de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil, (ii) du matériel électrique et (iii) du matériel de raccordement de ces équipements au réseau électrique (notamment divers accessoires comme les transformateurs, onduleurs, armoires électriques, poste de raccordement, etc.) ainsi que (iv) tout équipement accessoire (clôture, système de monitoring, système de surveillance, etc...), que le PRENEUR pourrait réaliser.
Installations	Désigne toutes constructions, ouvrages, installations, améliorations, travaux et aménagements éventuellement réalisés par le PRENEUR sur le Site et sur les fonds servant des servitudes, notamment la Centrale.
Installations ICPE	Désigne les installations sur ou sous le Site relatives à l'ancienne activité de traitement des ordures ménagères appartenant au Bailleur et dont le Bailleur est seul responsable.
Jours	Le nombre de jours se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au

	jour ouvré suivant.
Mise en service	La mise en service de la Centrale désigne sa mise en service industrielle, c'est-à-dire l'injection de l'électricité produite par la Centrale sur le réseau public d'électricité.
LRAR	Lettre Recommandée avec Avis de Réception. Une communication par LRAR est réputée connue de son destinataire à la date de première présentation, qui fait foi entre les Parties. Tout délai se rapportant à une LRAR part à compter du lendemain (0 heure) de sa date de première présentation.
Site	Désigne l'assiette foncière de l'Etat Descriptif de Division en Volumes reçu par le notaire soussigné un instant avant les présentes.

EXPOSE DES CIRCONSTANCES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL DES PARTIES – ACTES JURIDIQUES

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF SOUS SEINGS PRIVÉS SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES EN DATE DU 25 OCTOBRE 2022

Le BAILLEUR et le PRENEUR ont conclu un avant-contrat, sous forme de promesse synallagmatique de bail emphytéotique administratif sous seings privés en date du 25 octobre 2022.

Cet acte a été conclu sous diverses charges et conditions et notamment sous les conditions suspensives cumulatives ci-après littéralement rapportées :

« ARTICLE 4. DUREE DE LA PROMESSE / CONDITIONS SUSPENSIVES

La Promesse est soumise aux conditions suspensives et réserves ci-après stipulées dans l'intérêt exclusif du Bénéficiaire.

- *La justification, à partir des relevés hypothécaires et des titres de propriété, que le Site ne fait pas l'objet d'inscriptions, de droits ou d'actions susceptibles d'altérer l'efficacité du Bail ou les droits du preneur (privilège, hypothèque, servitudes autres que celles liées à la déchèterie et au suivi trentenaire du casier de déchets et visées en Annexe), interdiction, restriction, saisie, contentieux, etc.) ;*
- *L'obtention par le Bénéficiaire de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la Centrale, notamment :*
 - *obtention par le Bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme, définitive et irrévocable n'ayant fait l'objet d'aucun recours ni d'aucune procédure de retrait ou d'annulation dans les délais légaux, autorisant l'implantation de la Centrale sur le Site ;*
 - *obtention des autorisations environnementales définitives et irrévocables n'ayant fait l'objet d'aucun recours ni d'aucune procédure de retrait ou d'annulation dans les délais légaux, autorisant l'implantation de la Centrale, notamment de l'obtention de l'arrêté de défrichement et/ou de l'arrêté portant dérogation pour la destruction, l'aliénation ou la dégradation d'espèces et/ou d'habitats protégés, s'ils étaient requis ;*
- *Obtention de la non-opposition de la Préfecture suite au dépôt par l'exploitant*

de l'ICPE du dossier de porter à la connaissance au Préfet des modifications de l'installation ICPE et de son voisinage eu égard au projet d'implantation et d'exploitation de la Centrale du Bénéficiaire, et ce dans le respect de la réglementation applicable et notamment des articles R 512-34 et suivants, R 512-46-23 et R 512-54 du Code de l'environnement. Le Bénéficiaire pourra accompagner ce dernier dans ses démarches.

- La signature d'un contrat de vente de l'électricité générée par la Centrale à un prix minimum correspondant au prix de l'ARENH (Accès Régulé à l'Electricité Nucléaire Historique) au jour de la signature du contrat (à titre informatif à ce jour 42 (quarante-deux) euros Hors Taxes par Mégawattheure), d'une durée minimum de 25 ans, à intervenir entre SEUR PRINDE et un ou plusieurs acheteur(s) souhaitant se fournir en électricité injectée sur le réseau public et produite à partir d'une source d'énergie renouvelable, ou d'un contrat consenti dans le cadre de l'un des dispositifs de soutien initiés par le Ministère en charge de l'énergie (ex. complément de rémunération ou contrat d'achat dans le cadre d'un appel d'offres ou arrêté tarifaire) complété, lorsque le 1er contrat est un contrat de complément de rémunération, d'un contrat de vente de l'électricité à intervenir entre la société SEUR PRINDE et un agrégateur ou un ou plusieurs acheteur(s) souhaitant se fournir en électricité injectée sur le réseau public et produite à partir d'une source d'énergie renouvelable. Le cumul de ce ou ces contrat(s) permettant de vendre l'électricité produite sur une durée minimum de 20 (vingt) ans, à prix minimum correspondant au prix de l'ARENH (Accès Régulé à l'Electricité Nucléaire Historique) au jour de la signature du contrat (à titre informatif à ce jour 42 (quarante-deux) euros Hors Taxes par Mégawattheure).
- L'obtention par le Bénéficiaire d'une servitude d'accès au Site depuis la voie publique applicable pendant la durée du Bail, si cela s'avère nécessaire pour rejoindre le Site depuis la voie publique.
- Le déblocage effectif d'un financement bancaire permettant la construction de la Centrale, couvrant au moins 80% de sa construction, remboursable sur une durée minimum de DIX-HUIT (18) ans, dont le taux fixe annuel sera compris entre 1,5 et 3 % hors assurance.
- Obtention d'une convention de raccordement établie par le gestionnaire du réseau de distribution estimant le montant de la contribution financière au raccordement de la Centrale envisagée au réseau public de distribution d'électricité à verser par le preneur.
- Obtention d'un contrat d'assurance par le preneur lui permettant d'implanter ses constructions, notamment la Centrale sur le Site, prenant considération de l'ancien centre de traitement des déchets et les mesures de suivi post-exploitation en cours, de la déchèterie actuellement exploitée, le tout dans le respect des conditions assurantielles prévues aux présentes et dans des conditions ne remettant pas en cause l'équilibre économique du projet.

Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées ou le Bénéficiaire devra y avoir renoncé au plus tard dans le délai de 48 (QUARANTE-HUIT) MOIS pleins à compter de la signature des présentes (ci-après le « Délai »). Au terme de ce Délai, le Bénéficiaire disposera d'un délai de dix jours ouvrés après réception d'une mise en demeure du Promettant, formalisée par courrier recommandé avec accusé de réception, pour lever les conditions ou y renoncer faute de quoi les présentes seront caduques de plein droit et de nul effet, sans autre formalité et sans indemnité de part et d'autre.

En cas de recours formé contre l'arrêté de permis de construire et/ou une ou plusieurs autorisation(s) environnementale(s), le Bénéficiaire peut en informer le Promettant avant l'échéance du délai de levée des conditions suspensives. Les Parties conviennent de se rencontrer suite à cette information afin de décider d'une éventuelle prorogation de la durée de la Promesse.

Les Parties conviennent que dès la réalisation de la condition suspensive relative à l'autorisation d'urbanisme, l'acte authentique de Bail, soumis aux conditions suspensives non encore réalisées, sera signé. Le Bail authentique sous conditions suspensives ainsi que tous les actes accessoires au Bail seront rédigés par le notaire du Bénéficiaire/preneur, avec participation du notaire du Promettant/bailleur. Les frais liés à sa rédaction et sa signature seront pris en charge par le Bénéficiaire/preneur, à l'exception des honoraires du conseil du Promettant/bailleur. »

Etant ici précisé que cet avant-contrat n'a fait l'objet d'aucun avenant.

L'ensemble des conditions ont pour objet de suspendre l'exécution du contrat de bail, celles-ci n'étant pas levées par le PRENEUR (par leur réalisation ou la renonciation du preneur à s'en prévaloir), les parties sont expressément convenues de conclure le présent acte sous les conditions prévues en quatrième partie du présent acte.

B- RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

1°) PERMIS DE CONSTRUIRE

- **Demande de permis de construire**

Avec l'accord du BAILLEUR, le PRENEUR a déposé une demande de permis de construire n° PC 079 220 22 X 0006 en date du 18 novembre 2022 pour la construction d'une centrale photovoltaïque au sol. Copie du récépissé de dépôt est annexée (**Annexe XX**).

- **Modification du délai d'instruction des permis de construire**

Par un courrier en date du 24 février 2023, la Direction Départementale des Deux-Sèvres (DDT) a informé le PRENEUR que le projet envisagé était soumis à enquête publique et que le délai d'instruction des permis de construire susvisés était porté à 2 mois à compter de la date de réception par le Préfet des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, remplaçant ainsi le délai d'instruction de droit commun de 3 mois.

- **Enquête publique préalable au permis de construire**

Par ordonnance du tribunal administratif de POITIERS numéro E230000077/86 en date du 06 juin 2023, a été nommé Monsieur Bernard PIPET en tant que commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique.

Par un arrêté préfectoral en date du 28 juin 2023, a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire du 21 août au 20 septembre 2023 inclus. Copies de l'arrêté préfectoral et de l'avis d'ouverture d'enquête publique demeurent ensemble annexées (**Annexe XX**).

Monsieur le Commissaire-enquêteur a transmis le procès-verbal des observations, en date du 22 septembre 2023, recueillies à l'issue de l'enquête publique, auquel le PRENEUR a répondu au moyen d'un mémoire en réponse. Copie du procès-verbal des observations est annexée (**Annexe XX**).

Aux termes de conclusions rendues le 5 octobre 2023, dont une copie demeure ci-annexée (**Annexe XX**), Monsieur le Commissaire-enquêteur a donné son avis favorable à la délivrance du permis de construire au PRENEUR pour le projet d'implantation de la Centrale Photovoltaïque.

- **Délivrance du permis de construire**

Par un arrêté préfectoral en date du 29 novembre 2023, Madame la Préfète des Deux-Sèvres a accordé le permis de construire n° PC 079 220 22 X 0006.

Copie de cet arrêté et de ses annexes demeurera ci-annexée (**Annexe XX**).

- **Affichage de l'enquête publique et du permis de construire**

L'enquête publique susvisée a fait l'objet d'un affichage en Mairie et sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un constat d'huissier dressé par Maître Laurence ANDOUARD, Commissaire de justice, membre de la SCP AURIK NIORT, Huissiers de Justice Associés à la résidence de NIORT, 13 rue du Palais, en date des 04 août, 21 août et 21 septembre 2023.

Le permis de construire n° PC 079 220 22 X 0006 a fait l'objet d'un affichage en Mairie et sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un constat d'huissier dressé par Maître Karine LAFON, Commissaire de justice associée de la SAS ATLANTHUIS K. LAFON – C. BAILLY, titulaire d'un office de commissaires de justice à la résidence de NIORT, 156 avenue de Paris, en date des 19 janvier, 20 février et 22 mars 2024.

Des copies de ces constats demeureront ci-annexées ensemble sous la nomenclature **annexe XX**.

- **Attestations de non-recours et de non-retrait administratif :**

Par un courrier en date du 06 mars 2024, la préfecture des Deux-Sèvres a attesté que le permis de construire n° PC 079 220 22 X 0006 n'a pas fait l'objet d'une décision de retrait administratif.

Par une attestation en date du 21 mars 2024, le tribunal administratif de POITIERS a certifié que le permis de construire n° PC 079 220 22 X 0006 n'a pas fait l'objet d'un recours.

Copies de ces courriers demeurent ensemble annexées aux présentes (**Annexe XX**).

2°) PROCEDURE DE L'APPEL D'OFFRE – PRENEUR LAUREAT

Le **PRENEUR** déclare être lauréat de l'appel d'offre de la Commission de Régulation de l'Énergie de novembre 2024 (AO CRE PPE2, 6^{ème} période).

C- ETABLISSEMENT D'UN ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné un instant avant les présentes, il a été établi un Etat Descriptif de Division en Volumes, dont une copie authentique sera publiée dès avant ou en même temps que les présentes, au Service de la Publicité Foncière de NIORT 1.

Audit acte il a été notamment stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« *Précisions étant ici faites :*

- *Qu'en cas de contradiction entre le présent acte et les documents établis par le Cabinet ABAC GEO AQUITAINE, géomètres-experts, prévaudront sur les stipulations contenues au présent acte.*
- *Qu'en cas de contradiction du présent acte contenant Etat Descriptif de Division en Volumes, avec les stipulations du bail emphytéotique à recevoir par le notaire soussigné un instant après les présentes, prévaudront les stipulations du bail emphytéotique. »*

CECI EXPOSE, il est passé au **BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF** faisant l'objet du présent acte.

DEUXIEME PARTIE : BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Le **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique administratif, conformément aux articles L.1311-2 à L.1311-4 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'article L.2122-20 du Code général de la propriété des personnes publiques, à l'**EMPHYTEOTE** qui accepte, le Site dont la désignation suit,

IDENTIFICATION DU SITE

I - DESIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Le terrain d'assiette de l'état descriptif de division en volumes concerne une partie du terrain situé à **PRIN-DEYRANCON (DEUX-SÈVRES) 79210, Lieuxdits « LE BAS DU HAUT PIED BLANC » et « HAUT PIED BLANC ».**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	295	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 73 a 93 ca
L	297	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 42 a 94 ca
L	299	HAUT-PIED-BLANC	01 ha 50 a 30 ca
L	302	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 14 a 56 ca
L	305	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 06 a 60 ca
L	306	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 04 a 67 ca
L	307	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 03 a 01 ca
L	310	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 08 a 76 ca
L	312	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 09 a 91 ca
L	313	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 08 a 49 ca
L	315	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 11 a 73 ca
L	317	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 08 a 94 ca
L	319	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 13 a 79 ca
L	321	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 17 a 39 ca
L	323	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 07 a 84 ca
L	324	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 08 a 56 ca
L	325	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 52 a 95 ca
L	328	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 03 a 49 ca
L	330	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 09 a 91 ca

Total surface : 04 ha 57 a 77 ca

Tel que le SITE se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

DIVISION ET CONCORDANCE CADASTRALE

1°) Division cadastrale en vue du présent acte

Afin de permettre d'identifier l'assiette cadastrale de la partie prise à bail emphytéotique administratif et provenant du bien appartenant au BAILLEUR, il a été nécessaire de faire établir un document d'arpentage numéro 373J en date du 17 juin 2025.

Copies de ce document d'arpentage, de l'extrait cadastral modèle 1, ainsi que le plan de maîtrise foncière demeureront ci-annexés (**Annexe XX**).

Ce document d'arpentage a été déposé au service de la publicité foncière de NIORT 1 et est en cours de publication audit service de la publicité foncière.

2°) Concordance cadastrale

Est ci-après établie la concordance cadastrale de l'assiette foncière objet des présentes.

Anciennes références cadastrales d'origine		Contenance	Références cadastrales actuelles correspondantes		Contenance
Section	Numéro		Section	Numéro	

3°) Historique de division cadastrale

Pour la parfaite compréhension des présentes et des développements qui vont suivre, il est ici précisé que la parcelle anciennement cadastrée section L numéro 294 a été extraite du domaine public par suite du procès-verbal du cadastre numéro 220-362 en date du 14 avril 2022, publié au service de la publicité foncière NIORT 1 le 19 avril 2022, volume 2022P, numéro 6190.

4°) Etat Descriptif de Division en Volumes

Suite à cette division, il a été établi sur les parcelles cadastrées section L numéros 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330, un Etat Descriptif de Division aux termes duquel lesdites parcelles ont été divisées en deux (2) volumes, afin d'identifier le volume restant la propriété du BAILLEUR et celui donné à Bail Emphytéotique administratif au PRENEUR.

L'Etat Descriptif de Division en Volumes a été reçu par Maître Alan BEGHIN, notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes et sera publié au Service de la Publicité Foncière de NIORT 1 dès avant ou concomitamment aux présentes.

5°) Tableau récapitulatif de l'Etat Descriptif de Division en Volumes

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

N° volume	N° lot	Désignation	Niveau	Altitude inférieure	Altitude supérieure	Superficie	N° des sommets	Teinte
1	1	Centre d'enfouissement	Tréfonds	Sans limite	Terrain naturel (variant de la cote 248,62 m NGF à 260,39 m NGF)	54 724 m ²	100 –101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 – 112 – 113 – 114 – 115 –	Verte

					116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 – 127 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133 – 134 – 135 – 136 – 137 – 138 – 100	
2		Tous niveaux	Sans limite	Sans limite	5 031 m ²	100 – 138 – 137 – 136 – 135 – 134 – 133 – 139 – 140 – 100
3			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	141
4			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	142
5			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	143
6			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	144
7			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	145
8			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	146
9			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	147
10			Sans limite	Sans limite	18 m ²	148 et 149
11			Sans limite	Sans limite	36,5 m ²	150 – 151 – 152 – 153
12			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	154
13			Sans limite	Sans limite	15,5 m ²	155 et 156
14			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	157

				Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	158	
				Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	159	
				Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	160	
				Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	161	
				Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	162	
				Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	163	
				Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	164	
				Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	165	
				Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	166	
				Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	167	
				Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	168	
2	-	Projet de Centrale Solaire	Espace aérien	Terrain naturel (variant de la cote 148,62 m NGF à 260,39 m NGF)	Sans limite	54 724 m ²	100 –101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 – 112 – 113 – 114 – 115 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 – 127 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133 – 134 – 135 – 136 – 137 – 138 –	Ocre

II - DESIGNATION DU VOLUME PRIS A BAIL EMPHYTEOTIQUE

VOLUME NUMERO 2 :

De forme irrégulière, teinté en ocre et identifié « volume 2 » sur les plans de repérage des volumes « Plan de l'espace aérien », « Coupe A-A' » et « Coupe B-B' » ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 54 724 m²

Délimité par le polygone 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 – 112 – 113 – 114 – 115 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 – 127 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133 – 134 – 135 – 136 – 137 – 138 – 100 après soustraction des parties de volume n°1-03 à 1-25 inclus.

Limitée en partie inférieure par la surface du terrain naturel (variant de la cote 248,62 m NGF à la cote 260,39 m NGF).

Sans limitation d'altitude supérieure.

Sont annexés (**Annexe XX**) les documents et plans suivants établis par la SELARL ABAC GÉO AQUITAINE, Géomètres-Experts à ARTIGUES-PRÈS-BORDEAUX (33) :

- Etat descriptif de division en volumes établi par le Cabinet ABAC GEO AQUITAINE,
- Plan de masse et parcellaire – Plan des servitudes,
- Plan du tréfonds,
- Plan de l'espace aérien,
- Plan de « coupe A-A' »,
- Plan de « coupe B-B' ».

EFFET RELATIF

Toutes les parcelles n'ont pas la même origine, savoir :

- **Concernant les parcelles cadastrées section L numéros 40, 41, 63 à 78 et 226 à 228 :**

Transfert de biens suite à la dissolution du SYNDICAT INTERCOMMUNAL COLLECTE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES, survenu par arrêté préfectoral en date du 29 décembre 2000, suivi d'un arrêté préfectoral en date du 18 juin 2001 portant transfert à la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS, suivant acte administratif reçu par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais le 7 juillet 2022, publié au service de la publicité foncière de NIORT 1 le 17 juillet 2022, volume 2022P, numéro 11316.

- **Concernant la parcelle cadastrée section L numéro 294 :**

Acquisition suivant acte administratif reçu par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais le 20 juillet 2022, publié au service de la publicité foncière de NIORT 1 le 2 août 2022, volume 2022P, numéro 12296.

Une attestation rectificative a été établie le 26 août 2022 et publiée au service de la publicité foncière de NIORT 1 le 1er septembre 2022 volume 2022P numéro 13891.

DESCRIPTION DU SITE

Le BAILLEUR déclare que le Site a fait l'objet d'une exploitation de décharge de déchets ménagers ayant été régulièrement fermée, tel que détaillé ci-après sous l'article « DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR - ENVIRONNEMENT - ELIMINATION DES DECHETS – Déclaration du BAILLEUR » du présent acte.

Depuis la conclusion de la promesse et jusqu'à ce jour, le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas porté atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du Site ni des fonds servant des servitudes constituées dans les conditions ci-après. A compter de la signature des présentes, le BAILLEUR prend le même engagement jusqu'à l'expiration du Bail.

RAPPEL DE SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune autre servitude sur le bien loué et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi et des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et de la servitude du droit d'occuper la parcelle anciennement cadastrée section L numéro 70, consentie au profit d'ELECTRICITE DE FRANCE pour l'édification d'un poste de transformation et le droit de faire pénétrer les agents sur le terrain, par suite d'un acte reçu par Maître CAZENAVE en date du 24 février 1999, publié au service de la publicité de NIORT le 13 avril 1999, volume 1999P, numéro 2672.

SITUATIONS HYPOTHECAIRE ET LOCATIVE – OCCUPATION DU SITE

Le BAILLEUR déclare que le Site est libre de toute inscription de privilège, d'hypothèque, droit de retour, occupation, location charge et interdiction quelconques, notamment d'aliéner et/ou d'hypothéquer, commandement ou dénonciation de saisie, action en bornage, contestation de propriété ou de limites parcellaires, mise à disposition, etc., susceptible d'altérer les droits consentis au PRENEUR ou de limiter, en fait ou en droit, leur libre disposition, notamment à titre d'objet de sûreté.

A ce titre, le BAILLEUR déclare notamment :

- qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le Site et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune,
- que le Site est libre de toute occupation, à l'exception du suivi post-exploitation en cours sur le Site tel que détaillé ci-après sous l'article « DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR - ENVIRONNEMENT - ELIMINATION DES DECHETS – Déclaration du BAILLEUR » du présent acte.

Un état hypothécaire hors formalités en date du 21 janvier 2024, date de dernier enregistrement, prorogé le XXXXX, date de dernier enregistrement, ne relève aucune inscription de privilège, d'hypothèque, droit de retour, droit, charge et interdiction quelconques, notamment d'aliéner et/ou d'hypothéquer, commandement ou dénonciation de saisie, action en bornage, contestation de propriété ou de limites parcellaires, mise à disposition.

Copies de cet état hors formalités et de sa prorogation demeurent ensemble ci-annexées (**Annexe XX**).

A compter de ce jour, le BAILLEUR s'engage à ne pas consentir sur le Site et les fonds servant toute charge ou droit que ce soit.

PRISE DE POSSESSION DU SITE

Le PRENEUR prendra possession du Site et ses accessoires objets des présentes dans l'état constaté au moment de leur mise à disposition, avant le démarrage des travaux du PRENEUR, par un état des lieux contradictoire établi aux frais du PRENEUR et réalisé par un commissaire de justice, si l'une ou l'autre des

Parties en fait la demande et en assume les frais. L'état des lieux sera transmis à l'autre par tout moyen écrit.

En conséquence, l'état des lieux réalisé est opposable aux Parties sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil.

Le BAILLEUR met le Site à disposition du Preneur remis en état ou réhabilité, à ses seuls frais, conformément aux arrêtés préfectoraux applicables, et vierge de tout déchet.

DESTINATION

Le Site objet des présentes est destinée à l'implantation et l'exploitation d'une Centrale Photovoltaïque au sol ayant exclusivement pour effet de produire de l'électricité. La Centrale Photovoltaïque pourra être implantée sur seulement une partie du Site si le PRENEUR le souhaite. Le PRENEUR fera son affaire des travaux et installations électriques nécessaires en vue d'assurer le raccordement des modules photovoltaïques au réseau électrique public.

Sur le Site, en plus de la Centrale Photovoltaïque, le PRENEUR pourra également installer et exploiter des équipements de sécurité incendie, des éléments de clôture et de fermeture par portail et de caméras de surveillance et tous accessoires nécessaires à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque.

Il est expressément prévu entre les Parties que ces installations seront réalisées en totale concertation avec le BAILLEUR afin de ne pas mettre en cause le suivi post exploitation lui incombant et permettre l'implantation et l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque dans des conditions optimales et dans les délais de construction prévus par le PRENEUR.

Le présent bail permet donc, notamment, au PRENEUR et à tout prestataire mandaté par lui, et/ou à ses mandataires ou entrepreneurs :

- d'installer, et aménager, à ses frais et risques, la Centrale Photovoltaïque;
- d'implanter, à ses frais et risques, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauterie et autres composants nécessaires à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque et à son raccordement au réseau électrique public ;
- d'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit la Centrale Photovoltaïque et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24.

Il est expressément convenu entre les Parties que, pendant toute la durée du Bail, dès lors que le PRENEUR respecte la destination du Site prévue ci-avant, il pourra modifier ou transformer librement les constructions et installations, sans porter atteinte, de quelque façon que ce soit, aux Installations ICPE. Il lui incombera de solliciter, obtenir et respecter les autorisations administratives nécessaires, dans le cadre de l'opération de développement et du fonctionnement de la Centrale Photovoltaïque.

DURÉE

Le présent Bail prend effet à compter du jour de la réalisation de la dernière de ses conditions suspensives (ou de la renonciation du PRENEUR à se prévaloir de la dernière d'entre elles). Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le 3 février 2027ans les conditions visées ci-après (QUATRIEME PARTIE : CONDITIONS SUSPENSIVES).

En cas d'implantation et d'exploitation de la Centrale par le PRENEUR, le présent Bail se terminera au 30^{ème} (trentième) anniversaire de la mise en service industrielle de la Centrale.

En tout état de cause, le Bail se terminera au plus tard le 31 décembre 2058.

Toutefois, en cas de prorogation de la durée impartie pour réaliser les conditions suspensives ou y renoncer, cette date limite sera prorogée d'autant.

Le présent Bail ne prendra pas fin en cas de dissolution de la société du

PRENEUR, ni en cas de fusion ou absorption de celle-ci.

Prorogation

Le présent Bail ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Sur demande écrite du PRENEUR adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au BAILLEUR, le terme de ce Bail pourra faire l'objet d'une prorogation conventionnelle passée devant notaire, sans changement du reste de ses conditions, sans que la durée ainsi prorogée ne puisse excéder dix (10) ans.

REDEVANCE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle correspondant à **QUATRE MILLE EUROS Hors Taxes (4 000,00 EUR HT) par hectare de Site, soit au total de Dix-huit mille trois cent onze euros (18 310,8 €) par an pour la totalité du Site donné à bail.**

La redevance sera indexée annuellement à la date du paiement de la redevance pour l'année écoulée sur la base de l'indice paru en novembre de l'année N-1, par l'application du coefficient L défini ci-après :

$$L = 0,8 + 0,15 (ICHTrev-TS/ICHTrev-TSo) + 0,05 (FM0ABE0000/FM0ABE0000o)$$

Formule dans laquelle :

1° - ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1^{er} novembre précédant la date d'anniversaire de la redevance de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

2° - FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1^{er} novembre précédant la date d'anniversaire de la redevance de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10 BE – prix départ usine ;

3° - ICHTrev-TSo et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1^{er} novembre de l'année précédant la date de la naissance de la première redevance.

Toute modification de l'indice L, qui s'applique au contrat d'achat de l'énergie renouvelable ainsi produite, emportera de plein droit à sa date, la modification de la formule ci-dessus.

Si, avant l'expiration du Bail, l'un des indices de référence stipulés aux présentes cesse d'être publié, il sera fait application de l'indice de remplacement publié par l'autorité compétente.

A défaut de publication d'un indice de remplacement ou si l'indice n'était plus applicable, l'indice de référence applicable sera arrêté d'un commun accord entre les parties. En cas de désaccord entre les parties, cet indice de référence sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord ou qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal compétent.

Modalités de paiement de la redevance :

- Les redevances ne seront pas majorées de la TVA.

- Les redevances seront payables annuellement, à terme échu, à partir de la date d'ouverture de chantier précisée par la déclaration d'ouverture de chantier réalisée par le PRENEUR concernant le Site, ou à compter du 30 septembre 2026. En cas de prorogation de la durée impartie pour réaliser les conditions suspensives ou y

renoncer, cette date limite sera prorogée d'autant.

- Tous les règlements s'effectuent entre les mains du BAILLEUR, qui sera tenu de délivrer gratuitement quittance, dans un délai d'une semaine à compter de la demande du PRENEUR en ce sens.

- Les redevances seront payables 30 (trente) jours fin de mois sur présentation de facture par le BAILLEUR au PRENEUR. Ce dernier transmettra préalablement un état initial au BAILLEUR, pour l'émission du titre de recettes.

- En cas d'expiration anticipée du Bail, le paiement de la redevance annuelle pour la dernière année d'exécution du Bail sera effectué au prorata temporis.

- Pendant toute la durée du Bail, les redevances comprennent l'indemnisation de toutes les servitudes consenties au PRENEUR et stipulées en deuxième partie du présent acte.

- Le montant des redevances ne pourra pas faire l'objet de révision, sauf clause contraire prévue aux présentes.

- Tout retard de paiement entraînera, automatiquement à compter du premier jour calendaire de retard (à 0h, le 31e jour calendaire suivant la date d'échéance), l'exigibilité de pénalités de retard correspondant à trois fois le taux de l'intérêt légal en vigueur en France.

FIN ANTICIPEE DU PRESENT BAIL

A. CAUSES DE RESILIATION

1°) Résiliation pour motif d'intérêt général

Conformément au régime des contrats administratifs, le BAILLEUR peut résilier unilatéralement le Bail, pendant toute la durée des présentes, pour motif d'intérêt général. Dans ce cas, la décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration d'un délai d'un (1) an à compter de la réception de la notification par le PRENEUR afin de permettre le démantèlement de la Centrale.

Le PRENEUR a droit à une légitime indemnisation versée par le BAILLEUR correspondant à la somme des montants suivants :

(i) le montant de l'ensemble des frais engagés par le PRENEUR aux fins de développement, de construction et d'exploitation de la Centrale,

(ii) l'ensemble des sommes dont le preneur pourrait être redevable auprès de tout tiers malgré cette impossibilité de jouir du Site et de ses accessoires et, par conséquent, de réaliser, en tout ou partie, le projet d'implantation et d'exploitation de la Centrale ainsi que

(iii) les sommes que le PRENEUR aurait dû percevoir du fait de la réalisation, en tout ou partie, dudit projet, pendant la durée du Bail.

2°) Résiliation pour inexécution par l'une ou l'autre des Parties

2.1 Principe

La résiliation à la demande de l'une ou l'autre des Parties, ne peut être obtenue que par la voie judiciaire, seule la voie judiciaire étant ici compatible avec un droit d'emphytéose.

Avant toute saisine du juge judiciaire, la partie victime devra avoir déjà recours à sommation par voie d'huissier demeurée inefficace pendant un (1) mois.

2.2 Résiliations pour faute du Preneur

La résiliation en raison d'un manquement du Preneur à ses obligations ne pourra intervenir qu'en cas de faute grave et non réparée, notamment en cas de :

- Non-respect de préservation de la destination du Site tel que définie dans l'article (« DESTINATION ») ;
- Absence prolongée et injustifiée d'utilisation effective des installations implantées par le Preneur ;
- Défaut d'entretien des installations de nature à compromettre la sécurité des intervenants dans le cadre de suivi post exploitation des installations ICPE ;
- Le non-respect des obligations relatives à la cession ou apport en société des droits du bail, en méconnaissance des stipulations de l'article F. Cession – Apport en Société ;
- Défaut de paiement de deux annuités consécutives de la redevance ;
- Détérioration du Site ayant des conséquences graves.

En outre, si la Centrale a été financée, directement ou indirectement, par des établissements financiers et pourvu que les coordonnées desdits établissements aient été communiquées au BAILLEUR, la demande en résiliation par le BAILLEUR n'est recevable que si les deux conditions cumulatives suivantes sont remplies :

1°) le BAILLEUR a informé par LRAR chacun de ces établissements de la sommation préalablement délivrée au PRENEUR

2°) dans les TROIS (3) mois suivants la LRAR du BAILLEUR, aucun de ces établissements n'a informé le BAILLEUR par LRAR en retour qu'il prenait l'une des deux mesures suivantes :

- il notifie au BAILLEUR son engagement ferme de prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au PRENEUR dans les TROIS (3) mois qui suivent sa LRAR au BAILLEUR ;

- il notifie au BAILLEUR le changement de la personne du PRENEUR (en application de l'article « CESSION- APPORT EN SOCIETE »). Dans ce cas, le nouveau PRENEUR devra réparer intégralement les manquements imputables au PRENEUR dans un délai de TROIS (3) mois maximum, à compter de la cession du Bail à son profit, ce transfert nécessitant aussi qu'il ait obtenu toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation des Installations.

En cas de résiliation du Bail, les stipulations de l'Article « **Fin de bail** » s'appliquent.

B. CAUSES DE CADUCITE

La présente clause est applicable en cas d'implantation de la Centrale sur le Site.

Au-delà de dix-huit (18) ans et un (1) jour plein après la date d'effet du présent Bail, le PRENEUR a la faculté d'invoquer la caducité du Bail sans indemnité de part ou d'autre, si au cours du Bail devait advenir l'un des événements suivants pour une raison non imputable au PRENEUR.

Chacun des événements décrits ci-dessous étant déterminant pour le projet du PRENEUR :

- modification de la réglementation (lois, règlements, jurisprudence, décisions de la Commission de régulation de l'Energie, etc.) postérieurement à la conclusion des présentes (i) interdisant l'exploitation de la Centrale ou (ii) ayant pour effet d'altérer gravement les conditions techniques ou économiques du projet photovoltaïque du PRENEUR ou,
- résiliation, du contrat de raccordement au réseau public qui sera conclu entre le PRENEUR et la société gestionnaire de ce réseau ;
- Absence d'acheteur de l'électricité produite par la Centrale au-delà d'un délai de 12 (douze) mois permettant le maintien de l'équilibre économique de l'activité du PRENEUR, malgré la recherche de bonne foi de nouveaux acheteurs par le PRENEUR (notamment par suite d'une résiliation du contrat de complément de rémunération et/ou du contrat de vente de tout ou partie de l'électricité produite par la Centrale qui sera conclu entre le PRENEUR et tout acheteur de l'électricité produite par une Centrale.

Le PRENEUR aura SIX (6) mois pour invoquer le présent article

- à compter de dix-huit (18) ans et un jour après la prise d'effet du Bail dans le cas où l'événement survient pendant les dix-huit (18) premières années du Bail
- à compter de la connaissance de cet événement pour les autres cas.

La caducité qui en résulte prend effet UN (1) mois après que le **BAILLEUR** en a été informé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est rappelé que la caducité est un mécanisme commun à toute convention à exécution successive ou échelonnée. Le présent article sert à le rappeler et à l'organiser en considération des raisons propres au **PRENEUR** de consentir aux présentes. Les dispositions de l'article 1186 du Code civil (sur la caducité) sont inapplicables aux présentes, à raison de leur caractère trop général et abstrait.

En cas de caducité, les dispositions de l'Article « **DEMANTELEMENT DE LA CENTRALE** » s'appliquent également.

DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

A. CONSTITUTION DE SURETES ET HYPOTHEQUES

Le Bail confère au PRENEUR un droit réel susceptible d'hypothèque, sous réserve de l'agrément préalable du BAILLEUR.

Le PRENEUR pourra constituer sur les droits réels conférés par le Bail et/ou sur les Installations, une hypothèque ou toute autre garantie réelle de premier rang au profit d'organismes de crédit finançant le projet.

Le PRENEUR peut également financer tout ou partie de la Centrale qu'il pourrait installer ainsi que les travaux ou aménagements de raccordement par crédit-bail.

A l'expiration du présent Bail par arrivée du terme, toutes les sûretés et garanties conférées par le PRENEUR et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le Bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les sûretés et garanties visées ci-avant et inscrites avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du Bail.

B. REALISATION DES TRAVAUX

Le PRENEUR jouira du Site raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Le PRENEUR prendra toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, autre que ceux éventuellement conjointement convenus entre les parties et/ou avec les occupants des propriétés voisines, lors de la réalisation des travaux.

Le PRENEUR s'engage à respecter les lois, règlements et prescriptions administratives régissant (i) l'accès et la circulation sur le Site ainsi que (ii) la construction, l'exploitation et la maintenance directe ou indirecte des Installations, et notamment le cas échéant de la Centrale, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce titre.

Le PRENEUR a la faculté de jouir librement et de la terre (végétale et fond de fouille) qu'il viendrait à extraire du Site lors des travaux, notamment en l'utiliser pour le remblai de fondations des Installations.

Il est précisé ici que le PRENEUR envisage de clôture tout ou partie du Site.

C. EMPIETEMENTS

Il s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations pouvant concerner le Site et devra avertir le BAILLEUR de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil.

D. CONSERVATION EN BON ETAT D'ENTRETIEN

Si le PRENEUR édifie ou fait édifier des Installations et notamment la Centrale, il devra les maintenir en bon état d'entretien. Dès lors il s'engage à assurer les travaux d'entretien nécessaires de ces Installations ainsi que le remplacement de tous éléments, de manière à ce qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien causer des dommages au Site.

E. PROPRIETE ET DROIT D'ACCESSION

Le PRENEUR profite du droit d'accession pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels et jusqu'au démantèlement, des Installations. Ainsi, les Installations effectuées par le PRENEUR restent sa propriété et celle de ses ayants-cause, sans que le BAILLEUR ne puisse devenir propriétaire par accession.

A cet effet, conformément à l'intention des parties, il est expressément convenu que si, pour quelque raison que ce soit, le présent accord ne pouvait recevoir la qualification de bail emphytéotique, le BAILLEUR s'engage, pour la durée du Bail et de manière irrévocable, à ne pas se prévaloir des dispositions des articles 551 à 553 et 555 du Code civil, acceptant ainsi de ne pas prétendre à la propriété des Installations. Le présent alinéa est autonome du reste des présentes.

Pendant la durée du Bail et jusqu'au démantèlement des Installations, le BAILLEUR s'engage expressément à ne pas se prévaloir du privilège légal du bailleur (article 2332 du Code civil) au profit des établissements financiers ayant financé directement et indirectement les Installations, notamment la Centrale le cas échéant, et dont le PRENEUR lui aura communiqué les coordonnées.

F. CESSION - APPORT EN SOCIETE

A compter de la signature des présentes et dans le respect des dispositions des articles L 1311-3 1° et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et l'article L.2341-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, sous réserve d'obtenir l'agrément exprès et préalable du BAILLEUR, le PRENEUR pourra librement céder, conformément au droit en vigueur, tout ou partie des droits dont il bénéficie au titre des présentes ou les apporter en société à des tiers de son choix.

En cas de fusion, scission ou apport partiel d'actifs, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit au PRENEUR dans tous les droits et obligations découlant des présentes libérant corrélativement le cédant.

Le cessionnaire (bénéficiaire de cette disposition) est directement engagé à exécuter les charges et conditions du Bail et sera tenu des mêmes obligations que son auteur, libérant corrélativement le cédant. Le PRENEUR devra notifier cette disposition au préalable au BAILLEUR par LRAR.

G. SOUS-LOCATION

Sous réserve d'obtenir l'agrément exprès et préalable du BAILLEUR, le PRENEUR pourra sous-louer le Site et/ou les Installations dans le respect des dispositions des articles L 1311-3 1° et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et l'article L.2341-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques pour une durée ne pouvant excéder celle du Bail. En conséquence, à l'expiration du Bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le PRENEUR ou ses ayants-cause prendront fin de plein droit.

H. ASSURANCES DU PRENEUR

Pendant toute la durée du Bail, le PRENEUR devra s'assurer contre les risques liés à son activité auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Ainsi, si le PRENEUR décidait d'implanter la Centrale, il contractera à ses seuls frais, toutes les assurances nécessaires, notamment :

- une assurance de responsabilité civile, par événement, couvrant sa responsabilité civile d'exploitant de la Centrale des éléments de la Centrale dont il est propriétaire contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques ;
- une assurance dommages aux biens couvrant l'ensemble des composants de la Centrale dont il est propriétaire ;
- une assurance pertes d'exploitation.

Les obligations d'assurance du PRENEUR sont phasées, en fonction de l'évolution de son projet. Il est convenu qu'il doit disposer d'une couverture d'assurance, parmi celles mentionnées, en rapport avec l'évolution de son projet. Dans ce cadre, le PRENEUR devra justifier régulièrement, à toute réquisition du BAILLEUR, du paiement des primes ainsi que de la nature et de la portée des garanties souscrites.

I. DOMMAGE

En cas de sinistre sur les Installations, les indemnités versées par les compagnies d'assurance seront employées à leur réparation, à leur remise en état

éventuelle et leur remplacement éventuel.

Le « **Sinistre Total** » décrit un sinistre sur la totalité des Installations qui entraîne :

- l'impossibilité de réparer et/ou remettre en état la totalité des Installations (non obtention des autorisations administratives requises, notamment) et/ou
- la dégradation des conditions financières ou de rendement ne permettant pas le maintien d'un équilibre économique de l'activité du PRENEUR.

En cas de Sinistre Total, les parties conviennent que le Bail sera résilié, sans versement d'indemnité de part et d'autre, sauf en cas de faute caractérisée, ou lourde, ou intentionnelle du BAILLEUR. Le BAILLEUR reprendra le Site.

Le « **Sinistre Partiel** » décrit un sinistre sur une partie des Installations.

En cas du Sinistre Partiel entraînant la dégradation des conditions financières ou de rendement ne permettant pas le maintien d'un équilibre économique de l'activité du PRENEUR, les parties s'engagent à se rencontrer afin de fixer les conditions de poursuite du Bail assurant des conditions économiques équivalentes pour la partie de l'activité du PRENEUR qui peut être poursuivie. En cas de désaccord, le sort du Bail sera fixé par décision judiciaire.

En cas de Sinistre Partiel entraînant l'impossibilité de réparer et/ou de remettre en état partiellement les Installations (non obtention des autorisations administratives requises, notamment), le Bail se poursuivra jusqu'à son terme pour la partie du Site concernée. La redevance due par le PRENEUR au BAILLEUR sera réduite en tenant compte de l'impact du Sinistre sur l'activité du PRENEUR. Les vestiges résultant de la destruction des Installations seront évacués par le PRENEUR à ses seuls frais.

Conformément aux stipulations de l'article L. 451-8 du code rural, si les Installations, périssent par cas fortuit, ou force majeure, la reconstruction de ces derniers restera facultative pour le PRENEUR. La résiliation du Bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire.

J. IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR acquittera pendant toute la durée du Bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, le concernant personnellement et/ou relatifs à son activité et/ou auxquelles les emphytéotes sont ou pourront être assujettis, concernant la Centrale photovoltaïque le cas échéant. Le BAILLEUR acquittera pendant toute la durée du bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, le concernant personnellement.

K. FIN DE BAIL

1 - En cas de fin anticipée du Bail, pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR démantèlera à ses frais les Installations et notamment le cas échéant la Centrale, dans les six (6) mois suivant l'expiration du Bail.

Le BAILLEUR s'engage pendant ce délai à laisser gratuitement libre accès au Site au PRENEUR.

Le démantèlement englobe l'enlèvement de la Centrale sur le Site, notamment l'ensemble des panneaux photovoltaïques, l'arasement des fondations et les éventuels aménagements requis sur les prescriptions de permis de construire, à l'exception des réseaux et câbles souterrains situés entre le Volume 2 et le point de livraison, à la condition qu'ils aient été enterrés à une profondeur minimale de 0,8 mètre sous la cote du terrain naturel à ce jour et rendus inertes.

Les matériaux de démolition demeureront la propriété du PRENEUR.

Les parties établiront un état des lieux contradictoire dressé entre les parties ou constaté par huissier de justice en présence des parties si l'une des parties en fait la demande à l'autre et prend à sa charge les frais afférents, afin de constater le démantèlement et l'évacuation des Installations, notamment l'ensemble des panneaux photovoltaïques et de leurs supports.

2- En cas d'expiration du Bail par arrivée du terme convenu (initial ou prorogé), le BAILLEUR pourra opter pour l'une des options décrites ci-dessous, en informant le PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au minimum SIX (6) mois avant le terme du Bail. A défaut de respect de ces conditions d'information, l'option 1 sera appliquée.

Option 1 : Démantèlement des Installations dans les conditions du paragraphe 1.

Option 2 : Accession par le Bailleur à la propriété des Installations, à l'exception des panneaux photovoltaïques.

Dans ce cas, le PRENEUR s'engage à démanteler uniquement les panneaux photovoltaïques, dans les six (6) mois suivant l'expiration du Bail.

Le BAILLEUR s'engage pendant ce délai à laisser gratuitement libre accès au Site au PRENEUR.

Le BAILLEUR deviendra propriétaire du reste de la Centrale et de ses accessoires, notamment des supports, postes et câblages, automatiquement, sans indemnité et sans formalités.

Option 3 : Accession par le Bailleur à la propriété des Installations

Le BAILLEUR deviendra propriétaire de la Centrale et de ses accessoires automatiquement, sans indemnité et sans formalités.

Lorsqu'il est fait application de l'une des Options 2 ou 3, le BAILLEUR est libre de faire l'usage des installations qui lui accèdent. S'il entend les utiliser/exploiter à son tour, il lui appartient d'obtenir toutes les autorisations nécessaires. S'agissant d'une accession et non d'une vente, il n'est dû aucune garantie au BAILLEUR.

Le BAILLEUR est informé qu'il devra alors respecter les lois et règlements, de manière à ce que le PRENEUR ne puisse être ni inquiété, ni recherché à ces sujets.

En outre, et si applicable, le BAILLEUR :

- Devra respecter les prescriptions du cahier des charges de la Commission de Régulation de l'Energie ou les dispositions du code de l'environnement applicables et reprendre à son compte l'obligation de démantèlement et de recyclage de la Centrale, étant automatiquement substitué au PRENEUR en ce qui concerne ces obligations.

- sera alors tenu, lors du démantèlement de la Centrale ou en cas de renouvellement de ses composants électrogènes par ses soins, de récupérer les capteurs et de les confier à un organisme spécialisé dans le recyclage de ces dispositifs, dans le respect des stipulations du cahier des charges précité.

Il est ici précisé que les panneaux photovoltaïques sont concernés par le système collectif de collecte et de recyclage des panneaux photovoltaïques usagés mis en place par SOREN France, société par actions simplifiée au capital variable, dont le siège social est situé à PARIS (75001) 18 avenue de l'Opéra, immatriculée au

Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 800 547 499 : dans le cadre de l'adhésion à SOREN par l'installateur, les panneaux photovoltaïques font l'objet d'une éco-participation préalablement réglée lors de la commande des panneaux photovoltaïques.

DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. GARANTIES DU BAILLEUR - JOUISSANCE PAISIBLE

Exposé

Le BAILLEUR rappelle qu'a été exploitée dans le sous-sol du terrain d'assiette de l'Etat descriptif de division en volumes, l'activité de stockage de déchets non dangereux en application des arrêtés préfectoraux suivants :- Arrêté préfectoral du 22 juillet 1986 n° 2025 autorisant l'exploitation par le SIVU de traitement des ordures ménagères des secteurs de FRONTENAY ROHAN ROHAN et MAUZE sur le MIGNON d'un dépôt d'ordures ménagères et autres résidus urbains sur la commune de PRIN-DEYRANCON,

- Arrêté préfectoral du 20 février 2004 n°4156 prescrivant les mesures complémentaires pour la fermeture et la réhabilitation de l'ISDMA au lieudit « le Haut Pied Blanc » sur la commune de PRIN DEYRANCON modifiant l'arrêté n°2025 du 22 juillet 1986, dont le maître d'ouvrage et exploitant est la Communauté d'Agglomération du Niortais, et fixant pour cette dernière une obligation de suivi post exploitation pour une durée de trente (30) ans à compter de la réhabilitation.

Copies desdits arrêtés préfectoraux demeurent ensemble annexées (**Annexe XX**).

Cette installation de stockage de déchets non dangereux a fait l'objet d'une cessation d'activité en 2004 et est entrée en phase de suivi post-exploitation jusqu'en 2034 conformément à l'arrêté préfectoral n°4156 du 20 février 2004 susvisé et actualisant les prescriptions applicables aux installations de stockage de déchets non dangereux et inertes, exploitées par le BAILLEUR.

Dans le cadre du suivi post-exploitation, la Communauté d'Agglomération du Niortais a pour obligation, notamment mais pas exclusivement : la surveillance de l'état général du site, la sécurité générale du site (contrôles et analyses, clôture de l'établissement, autosurveillance), l'entretien du site (fossés, couverture végétale, clôture, écrans végétaux, puits de contrôle, bassins de récupération des lixiviats et des eaux de ruissellement, piézomètres de contrôle de la qualité des eaux souterraines...), intégration paysagère, couverture finale, gestion et suivi des lixiviats et de leur élimination (collecte et traitement en continu de la qualité des rejets des lixiviats durant toute la période de production), gestion et suivi des eaux pluviales et de surface/ruissellement, gestion et suivi des eaux souterraines, gestion et suivi du biogaz, levé topographique du site (observations géotechniques du site avec contrôles du tassement des déchets à partir des repères topographiques installés et maintien du profil topographique)...etc.

Objet des garanties

Le BAILLEUR assurera la jouissance paisible du Site et de tous droits qui en sont l'accessoire en ce inclus leurs accès. A ce titre, le BAILLEUR :

- garantit notamment un libre accès au Site pour le PRENEUR ou toute personne qu'il autoriserait, notamment ses préposés, ayants-droits, prestataires, cotraitants ou sous-traitants (intervention des pompiers, interruption ou panne de la Centrale, etc.).

- s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le Site ou les fonds servants visés ci-après, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du Site ou des fonds servants.

Le BAILLEUR garantit le PRENEUR contre toute éviction ou dénaturation de ses droits du fait d'un tiers au Bail et contre tout vice caché du Site et des fonds servant des servitudes.

Pendant le cours du Bail, et sauf motif légitime, le BAILLEUR facilitera au PRENEUR la mise à disposition des emplacements, espaces ou volumes, ainsi que les voiries nécessaires à la réalisation des accessoires aux Installations et notamment au raccordement de la Centrale au réseau le cas échéant, de sorte que la réalisation des accessoires et notamment le cas échéant du raccordement s'il y a lieu, n'ait à souffrir d'aucun surcoût inutile ou injustifié au regard de la topographie des lieux.

Intégrité des Installations

Le BAILLEUR ne pourra accéder au Site que dans les conditions du plan de prévention à intervenir entre le BAILLEUR et le PRENEUR pour l'entretien et le suivi des Installations ICPE. Ce plan de prévention sera finalisé avant le commencement des travaux du PRENEUR.

A compter de ce jour, le BAILLEUR s'engage à faire son affaire personnelle de tout rapport avec tout exploitant des Installations ICPE, notamment en cas de sous-traitance de son exploitation ou de sa surveillance.

Le BAILLEUR s'abstiendra de même que ses préposés, ayants droit, locataires :

- de faire quoi que ce soit qui puisse être susceptible de leur nuire ou de causer un trouble, de quelque nature que ce soit, aux Installations, à leur *intégrité* ou à leur bon fonctionnement

- d'intervenir de quelque manière que ce soit sur les Installations, notamment la Centrale le cas échéant, et sur les différents travaux et aménagement de son raccordement (câblages, panneaux de comptage etc.) ou dans la gestion de ces Installations, ainsi que dans le cadre de la réalisation, exploitation ou maintenance de ces Installations.

- de stocker des matières combustibles à moins de dix (10) mètres du Site.

A compter de ce jour, le BAILLEUR s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles, qu'elles soient utilisées par lui ou par des tiers usagers, notamment attenantes au Site et aux Installations, et ce conformément à la réglementation en vigueur, notamment l'ensemble des ouvrages, aménagements, équipements et déchets installés sur ou sous le Site et liés à l'ancienne activité de traitement des déchets ménagers et au suivi post-exploitation de ces ouvrages, aménagements, équipements et déchets (les « **Installations ICPE** »).

Le **BAILLEUR** s'engage à les exploiter, les maintenir, les réparer et les démanteler le cas échéant, ou à faire exécuter ces obligations, conformément à la réglementation en vigueur, et ce sous sa seule responsabilité et à sa seule charge financière, de telle façon qu'elles ne portent pas atteinte, n'entravent pas l'utilisation et ne perturbent pas le fonctionnement des Installations du PRENEUR et que celui-ci ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le BAILLEUR réalisera cet entretien de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, ou de surveillance de ces installations éventuelles, générer des perturbations dans le fonctionnement des Installations et notamment le cas échéant de la Centrale, causer des dommages à cette dernière ou en perturber la jouissance et l'exploitation optimale.

B. ASSURANCES DU BAILLEUR

Le BAILLEUR devra assurer les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire du Site en raison des dommages corporels, matériels ou immatériels causés aux Installations et notamment

à la Centrale le cas échéant, ou à des tiers. Le BAILLEUR devra maintenir de telles assurances pendant toute la durée du Bail.

Par ailleurs, il assure les installations ICPE contre les dommages qui pourraient lui être causés (incendie, explosions, dégâts des eaux et autres risques) et devra maintenir de telles assurances pendant tout le suivi post-exploitation en cours sur le Site.

C. IMPACT VISUEL

Le BAILLEUR reconnaît qu'en cas d'implantation de la Centrale Photovoltaïque sur le Site, elle aurait un impact notamment visuel. Le BAILLEUR déclare mesurer l'impact visuel que peut constituer une Centrale photovoltaïque et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité liée à cet éventuel impact visuel.

De son côté, le PRENEUR s'engage à respecter les prescriptions mentionnées dans son permis de construire n° PC 079 191 22 X0247, relatives à l'impact visuel de la Centrale.

D. ENVIRONNEMENT - ELIMINATION DES DECHETS

1° - Information par le notaire des dispositions du Code de l'Environnement :

Le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En tant que besoin, le notaire informe les parties des dispositions des articles L 125-5 et L 125-7 du Code de l'environnement qui disposent :

Article L 125-5 du Code de l'environnement :

« I.-Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II.-En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à

améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III.-Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.-Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.-En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI.-Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII.-Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

Article L 125-7 du Code de l'environnement :

« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Les Parties déclarent avoir reçu du notaire toutes explications et toutes informations sur les textes littéralement rapportés ci-dessus.

2° - Consultation des bases de données environnementales :

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

3°) La consultation de la base de données Géorisques.

L'ensemble de ces consultations demeure ci-annexé (**Annexe XX**).

3° - Etat des risques et pollutions :

L'état des risques en date du XXXXX et fondé sur les informations mises à

disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé (**Annexe XX**).

Plan de prévention des risques naturels

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

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 de sismicité modérée (classe 3).

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).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN annexée à la consultation de la base de données Géorisques (v. annexe XX GEORISQUES), la commune est classée en potentiel de catégorie un (faible).

Aléa / Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **Site** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Le PRENEUR déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et être informé des risques liés à cette situation.

Selon la cartographie d'aléa retrait - gonflement des argiles annexée à la consultation de la base de données Géorisques (v. annexe XX GEORISQUES), le type d'exposition de la situation est moyenne.

Le PRENEUR s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation du Site au regard des plans de prévention des risques naturels et pollutions, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

4° - Déclarations du PRENEUR :

Le PRENEUR prendra à sa charge la seule pollution ayant une origine directement imputable à sa seule activité.

Le PRENEUR prendra à sa charge le coût de l'élimination des déchets ayant une origine imputable à sa seule activité.

5° - Déclarations du BAILLEUR :

Pour la parfaite information du PRENEUR, le BAILLEUR rappelle que le Site a fait l'objet d'une exploitation d'une installation de stockage de déchets ménagers et assimilés et fait aujourd'hui l'objet d'un suivi post exploitation pour une durée de trente (30) ans par la Communauté d'Agglomération du Niortais, en application des arrêtés préfectoraux suivants :

- Arrêté préfectoral du 22 juillet 1986 n° 2025 autorisant l'exploitation par le SIVU de traitement des ordures ménagères des secteurs de FRONTENAY ROHAN ROHAN et MAUZE sur le MIGNON d'un dépôt d'ordures ménagères et autres résidus urbains sur la commune de PRIN-DEYRANCON,
- Arrêté préfectoral du 20 février 2004 n°4156 prescrivant les mesures complémentaires pour la fermeture et la réhabilitation de l'ISDMA au lieu-dit « le Haut Pied Blanc » sur la commune de PRIN DEYRANCON modifiant l'arrêté n°2025 du 22 juillet 1986, dont le maître d'ouvrage et exploitant est la Communauté d'Agglomération du Niortais, et fixant pour cette dernière une obligation de suivi post exploitation pour une durée de trente (30) ans à compter de la réhabilitation.

Copies desdits arrêtés préfectoraux demeurent ensemble annexées sous la nomenclature annexe XX.

Le BAILLEUR déclare être chargé du suivi post-exploitation jusqu'en 2034, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 20 février 2004 n°4156 susvisé.

Concernant la remise en état du site incombant à l'exploitant de l'activité ICPE, le BAILLEUR se reconnaît être le seul débiteur de l'obligation éventuelle de remise en état prévue par l'article L 512-6-2 du code de l'environnement et en faire son affaire personnelle de telle manière que le PRENEUR ne puisse jamais être inquiété à ce sujet, ni à titre principal en qualité d'exploitant, ni à titre subsidiaire, ni au titre de la réglementation applicable en matière d'élimination des déchets et de récupération des matériaux, et des textes subséquents.

Le BAILLEUR devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets exigée par toute autorité administrative ou judiciaire, qu'ils soient les siens, ceux de ses précédents locataires ou propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le Site objet des présentes et sous réserve que l'origine de ces déchets ne soit pas imputable à l'activité du PRENEUR qui devrait alors en assumer la charge.

L'article L. 541-1-1 du Code de l'Environnement dispose que :

« Au sens du présent chapitre, on entend par :

Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

En conséquence, le BAILLEUR supportera seul les conséquences financières de tous travaux de dépollution, en tant toutefois, bien entendu, que cette pollution soit antérieure à la date de signature du présent acte, qui pourraient être ultérieurement prescrits au titre de cette remise en l'état, que cette pollution affecte le sol ou le sous-sol.

Absence de sinistres avec indemnisation :

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

DEUXIEME PARTIE : CONSTITUTION DE SERVITUDES

Afin de permettre au PRENEUR de construire, exploiter, réaliser la maintenance et/ou démanteler des Installations et la Centrale, le BAILLEUR constitue sur les fonds lui appartenant au profit des droits réels sur le Site cédés aux termes des présentes, l'ensemble des servitudes suivantes et ce dans le respect des dispositions de l'article L2122-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

1°) Servitude de passage et d'accès :

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante et elle est matérialisée en couleur XXXX sur le plan figurant en Annexe XX :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

Désignation cadastrale : section L n° 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 1– PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété :
A COMPLETER

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : La **Société dénommée SEUR PRINDE**

Désignation cadastrale : section L n° 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 2 – PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété : le présent acte (volume créé en vertu de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Alan BEGHIN, notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de NIORT 1).

Le BAILLEUR constitue sur le fonds servant au bénéfice du fonds dominant, **une servitude de passage et d'accès, permettant l'accès et le passage jusqu'au Site** en tout temps et heure de toutes personnes, tous véhicules, grues et engins, missionnés par le PRENEUR notamment pour la construction, l'exploitation, la maintenance, la rénovation, le remplacement et le cas échéant le démantèlement des Installations sur le fonds dominant. Cette servitude sera également constituée aux fins de respect des prescriptions du SDIS ou toute autre réglementation applicable.

Le stationnement y est interdit.

Le BAILLEUR déclare que les caractéristiques de la chaussée sont telles que tout véhicule, y compris de fort tonnage (12 tonnes à l'essieu), peut d'ores et déjà y circuler.

Toute personne désignée par le PRENEUR pour se rendre sur le Site, compte tenu notamment du suivi post-exploitation en cours et de l'entretien des Installations ICPE ainsi qu'il a été dit ci-dessus, est tenue de se conformer aux consignes de sécurité applicables au fonds servant dès lors qu'elles lui ont préalablement été communiquées par le Bailleur et qu'elles n'impliquent pas de surcoûts, sans pouvoir vider cette servitude de sa substance.

Le BAILLEUR entretient et répare, le cas échéant, le fonds servant de cette servitude.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

2°) Servitude de passage souterrains et aériens des réseaux et des câbles :

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante et elle est matérialisée en couleur XXX sur le plan figurant sous la nomenclature Annexe XX :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

Désignation cadastrale : section L n° 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 1- PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété :

A COMPLETER

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée SEUR PRINDE**

Désignation cadastrale : section L n° 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 2 - PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété : le présent acte (volume créé en vertu de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Alan BEGHIN, notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de NIORT 1).

Le BAILLEUR constitue sur le fonds servant au bénéfice du fonds dominant, **une servitude de passages souterrains et aériens des réseaux et des câbles**, en ce compris notamment des lignes électriques (gainés, chemins de câbles) et des tuyauteries nécessaires à la Centrale pour relier le fonds dominant à tous services extérieurs.

Le PRENEUR pourra faire toutes tranchées et poser vérifier, entretenir, réparer et remplacer tous les fourreaux et réseaux de câbles. Ces câbles seront installés conformément aux normes applicables et aux prescriptions légales.

Leur installation, entretien et réparation sont à la charge exclusive du PRENEUR.

Pour d'impérieuses raisons de sécurité, sur l'assiette de cette servitude et à proximité, le BAILLEUR ne doit avoir aucune activité susceptible d'endommager ces réseaux, ce à quoi il s'engage.

Aucun enfouissement ni plantation de culture d'arbre ou d'arbuste, ni de construction ne doit être pratiquée sur le chemin desdits câbles, ni sur une largeur de DEUX METRES CINQUANTE (2,5 mètres) de part et d'autre de ce chemin de câbles.

Pour des raisons d'exploitation ou d'injonctions administratives, le BAILLEUR pourra modifier l'assiette de cette servitude de passages à ses frais à la condition d'en informer le PRENEUR au moins un mois à l'avance et de garantir au PRENEUR la continuité de l'exploitation de la Centrale.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

3°) Servitude générale de préservation de l'ensoleillement (non altius tollendi - non aedificandi)

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire

sera la suivante et elle est matérialisée en couleur XXX sur le plan sous la nomenclature Annexe XX :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

Désignation cadastrale : section L n° 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 1 ; et section L n° 326, 327, 322, 320, 318, 316, 314, 228, 71, 70, 311, 309, 308, 304 et 303– PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété :

A COMPLETER

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée SEUR PRINDE**

Désignation cadastrale : section L n° 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 2 – PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété : le présent acte (volume créé en vertu de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Alan BEGHIN, notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de NIORT 1).

Le BAILLEUR constitue sur le fonds servant **une servitude générale de préservation de l'ensoleillement**, lui interdisant d'édifier, surélever, installer, quelque édifice, mur, câble aérien, ou de planter ou laisser se développer de la végétation, qui puissent faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement du Site et/ou aux Installations.

En cas de réalisation, surélévation d'un édifice, construction, mur, ou présence d'arbres ou de végétation (ci-après la « Construction ou la Végétation »), la différence d'altitude réelle (cote NGF) entre le point le plus élevé de la Construction ou la Végétation et le niveau du sol au point du Site le plus proche de la Construction ou Végétation ne peut dépasser un tiers de la distance entre cette Construction ou Végétation et le Site.

Le BAILLEUR s'oblige également à ne pas planter ni laisser se développer des végétations dont la pollinisation aérienne est particulièrement abondante (par exemple bouleau, cyprès, frêne, aulne, graminées et armoise) à moins de 50 mètres du Site.

De manière générale, il s'engage à ne pas exercer quelle qu'activité que ce soit susceptible de diminuer l'ensoleillement des Installations.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

4°) Servitude d'entreposage temporaire

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante et elle est matérialisée en couleur XXX sur le plan sous la nomenclature Annexe XX :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

Désignation cadastrale : section L n° 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 1– PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété :

A COMPLETER

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée SEUR PRINDE**

Désignation cadastrale : section L n° 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 2 – PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété : le présent acte (volume créé en vertu de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Alan BEGHIN, notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de NIORT 1).

Le BAILLEUR constitue sur le fonds servant **une servitude d'entreposage temporaire** permettant notamment la mise en place d'une base de vie, d'aire de stationnement temporaire, la venue, la présence, l'utilisation de grue(s) et d'engins de chantier, levage et montage, et le survol de leur flèche, le déchargement et le montage d'éléments constitutifs des Installations.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

5°) Servitude de débroussaillage et d'égagage

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante et elle est matérialisée en couleur marron sur le plan sous la nomenclature Annexe XX :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

Désignation cadastrale : section L n° 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 1– PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété :
A COMPLETER

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée SEUR PRINDE**

Désignation cadastrale : section L n° 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 2 – PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété : le présent acte (volume créé en vertu de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Alan BEGHIN, notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de NIORT 1).

Pour la durée du Bail, une servitude de débroussaillage et d'égagage est consentie par le BAILLEUR sur le fonds servant défini ci-dessus au profit du fonds dominant pour la réalisation des mesures obligatoires dans le cadre de la lutte contre l'incendie incombant au bénéficiaire de la servitude ou à intervenir.

Cette servitude de débroussaillage et d'égagage pourra être exercée en tout temps et à toute heure, elle portera aussi bien sur les arbres déjà existants que sur tous autres arbres qui pourraient être plantés sur le fonds servant, sans préjudice de ce qui a été dit sous le paragraphe précédent : « Servitude générale de préservation de l'ensoleillement ».

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

6°) Servitude de ne laisser se dérouler aucune activité contraire ou impactant la destination ou l'usage du Site

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante et elle est matérialisée en couleur XXXX sur le plan sous la nomenclature Annexe XX :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

Désignation cadastrale : section L n° 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 1 ; et section L n° 326, 327, 322, 320, 318, 316, 314, 228, 71, 70, 311, 309, 308, 304 et 303– PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété :

A COMPLETER

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée SEUR PRINDE**

Désignation cadastrale : section L n° 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 2 – PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété : le présent acte (volume créé en vertu de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Alan BEGHIN, notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de NIORT 1).

Le BAILLEUR constitue sur le fonds servant une servitude de ne laisser se dérouler aucune activité contraire à l'usage du Site (fonds dominant) ou susceptible de l'impacter. A ce titre, en cas d'implantation de la Centrale, le BAILLEUR ne devra, par exemple, pas exercer d'activité génératrice de poussière conduisant au soulèvement ou à la propagation de poussière qui viendrait se déposer sur les panneaux solaires présents sur le fonds dominant, causant ainsi une baisse de la production électrique de la Centrale.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

7°) Servitude pour la mise en œuvre des mesures environnementales

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante et elle est matérialisée en couleur XXXX sur le plan sous la nomenclature Annexe XX :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

Désignation cadastrale : section L n° 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 1– PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété :

A COMPLETER

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée SEUR PRINDE**

Désignation cadastrale : section L n° 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 2 – PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété : le présent acte (volume créé en vertu de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Alan BEGHIN, notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de NIORT 1).

Pour la durée du Bail, le BAILLEUR constitue sur le fonds servant une servitude pour la mise en place et l'entretien des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement afin de permettre au PRENEUR d'accéder au fonds servant, de mettre en place ces mesures prévues par les autorisations administratives applicables aux Installations et d'entretenir les éventuelles installations réalisées.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

8°) Servitude pour la mise en place de haie paysagère

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

Désignation cadastrale :

- section L numéros 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 1 – PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété :

A COMPLETER

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée SEUR PRINDE**

Désignation cadastrale :

- section L numéros 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 2 – PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété : le présent acte (volume créé en vertu de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Alan BEGHIN, notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de NIORT 1).

Pour la durée du bail, le fond dominant bénéficie d'une servitude pour la réalisation d'une haie sur les parcelles XXX de la section XXX prévue par l'étude d'impact relative au permis de construire autorisant la construction du projet du PRENEUR, l'arrêté de permis de construire ou tout autre arrêté relatif à la construction et/ou à l'exploitation des ouvrages du PRENEUR.

Le BAILLEUR, propriétaire actuel du fonds servant s'engage à garantir le libre accès au fonds servant afin de permettre au PRENEUR de réaliser l'implantation et l'entretien et le suivi de ces ouvrages, en tout temps et heures.

Le PRENEUR s'engage à entretenir les ouvrages qu'il aura créés pendant la durée du Bail.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

9°) Servitude d'ancrage

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

Désignation cadastrale :

- section L numéros 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 1 – PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété :

A COMPLETER

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée SEUR PRINDE**

Désignation cadastrale :

- section L numéros 295, 297, 299, 302, 305, 306, 307, 310, 312, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 328 et 330 : volume 2 – PRIN-DEYRANCON (79210)

Origine de propriété : le présent acte (volume créé en vertu de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Alan BEGHIN, notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de NIORT 1).

Pour la durée du bail, le fonds dominant bénéficie d'une servitude d'appui et d'ancrage de toutes installations sur le fonds servant, permettant leur pose, dépose, réparation, entretien, remplacement ou démantèlement. Elle concerne notamment mais pas exclusivement :

- les longrines,
- la clôture,
- les postes de livraisons.

Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

STIPULATIONS COMMUNES A TOUTES LES SERVITUDES

1°) Durée des servitudes

Les servitudes sont constituées pour toute la durée du Bail et son renouvellement éventuel, telle que cette durée est prévue à l'**Article « DUREE »** de la première partie du présent acte.

2°) Evaluation des servitudes

La contrepartie de ces servitudes est comprise dans le montant de la redevance tel qu'indiqué aux termes de l'article « REDEVANCE » du présent Bail.

Pour les besoins de la publicité foncière chacune des servitudes est évaluée à 150 euros.

3°) Engagements du BAILLEUR au titre de ces servitudes

Le BAILLEUR garantit le libre accès aux fonds servants des servitudes 1°), 2°), 3°), 5°), 7°) et 9°) afin de permettre l'exercice de ces servitudes.

De manière générale, le BAILLEUR s'engage à ne rien faire qui pourrait gêner l'exercice des servitudes constituées ci-dessus.

Le BAILLEUR s'oblige à faire respecter l'ensemble de ces obligations et servitudes par tous ses ayants cause et ayants droits.

TROISIEME PARTIE : PACTES DE

PREFERENCE

I- PACTE DE PREFERENCE EN CAS DE CESSON DU SITE

Pour le cas où, au cours du Bail et pour une durée de dix (10) ans à compter de son expiration, le BAILLEUR se décidait à céder, quelle que soit la forme de cette cession et les modalités de règlement de la contrepartie financière, le Site objet du Bail emphytéotique administratif, les parties conviennent de ce qui suit :

Le BAILLEUR sera tenu de faire connaître au PRENEUR par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, un mois avant de réaliser la vente, les noms, prénoms, professions et domicile du cessionnaire acquéreur éventuel avec lequel il sera d'accord, les conditions financières proposées par celui-ci, ses modalités de règlement et les conditions générales de la cession projetée.

A égalité de prix, le BAILLEUR devra donner la préférence au PRENEUR sur tous autres cessionnaires ; en conséquence, le PRENEUR aura le droit d'exiger que le Site lui soit cédée dans les mêmes conditions financières que celles qui seraient offertes par le BAILLEUR à un tiers et sous les mêmes autres conditions.

Le PRENEUR aura un délai de quarante-cinq (45) jours à partir de la notification qui lui aura été faite pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au BAILLEUR dans ce délai il sera définitivement déchu de son droit. Il en sera de même à défaut de réalisation avec paiement du prix et des frais dans les quatre mois de son acceptation.

En cas de dissolution anticipée du PRENEUR ou de mise sous tutelle financière du BAILLEUR, avant le terme ci-dessus fixé pour l'expiration du droit de préférence, leurs héritiers, représentants ou ayants droit seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication judiciaire ou amiable, le BAILLEUR ou ses ayants droit sera tenu deux mois au moins avant la date retenue pour l'adjudication de faire sommation au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des dates, heures et lieu fixés pour l'adjudication.

Dans ce cas, le délai prévu pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas. Le PRENEUR devra pour bénéficier de son droit, déclarer son intention de se substituer à son enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. A défaut le droit de préférence sera définitivement éteint et purgé même s'il survient une surenchère.

En tout état de cause, il est d'ores et déjà convenu entre les parties que le Bail doit être considéré comme un accessoire du Site. Ainsi, dans le cas où le BAILLEUR serait amené à procéder à la cession du Site à un tiers cessionnaire et que le PRENEUR ne souhaiterait pas user de son droit de préférence défini ci-dessus, une telle opération entraînerait automatiquement le transfert des droits et obligations du BAILLEUR issus du présent contrat audit cessionnaire sans que le PRENEUR ne puisse s'y opposer. A l'inverse, le tiers acheteur ne pourrait méconnaître les droits du PRENEUR tels qu'ils résultent du présent contrat pour sa durée restant à courir.

Les parties conviennent par ailleurs que dans l'hypothèse où, conformément aux stipulations contenues sous le paragraphe « Durée » les parties après s'être rapprochées se mettent d'accord pour conclure un nouveau contrat de maîtrise foncière du Site, ce dernier contiendra un pacte de préférence en cas de cession du Site.

Pour les besoins de la publicité foncière le présent pacte est évalué à la somme de 150 euros.

II- PACTE DE PREFERENCE EN CAS DE DATION AU TERME DU BAIL DE LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE A UN TIERS

A l'expiration du Bail, si le BAILLEUR souhaite conférer la maîtrise foncière à un tiers, et sous réserve du respect de la réglementation applicable compte tenu notamment de la nature juridique du Bail, ce dernier s'engage irrévocablement et engage de la même manière tous ses ayants cause, à accorder préférentiellement au PRENEUR un contrat de maîtrise foncière permettant l'exploitation sur le Site de toutes activités liées aux centrales photovoltaïques.

Le BAILLEUR devra alors notifier au PRENEUR, par acte extrajudiciaire, son intention de louer le Site et les conditions de ce contrat de maîtrise foncière.

Le PRENEUR disposera, à réception, d'un délai de soixante (60) jours francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce délai.

En cas de non-réponse de la part du PRENEUR dans le délai de soixante (60) jours, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Ce droit de préférence accordé par le BAILLEUR au PRENEUR a les caractéristiques suivantes :

- il ne pourra être dans sa durée d'exercice supérieur à dix (10) années à compter de l'expiration du Bail ;
- les ayants-cause du BAILLEUR sont tenus de l'obligation résultant de ce pacte ;
- ce droit de préférence n'est pas personnel au PRENEUR de telle sorte qu'il pourra être transmis avec le droit au présent Bail et les Installations.

Pour les besoins de la publicité foncière le présent pacte est évalué à la somme de 150 euros.

Les parties requièrent la publication des deux pactes de préférence. A cet effet elles déclarent que ces pactes constituent une condition dépendante du présent acte.

QUATRIEME PARTIE : CONDITIONS SUSPENSIVES

CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES DANS L'INTERET EXCLUSIF DU PRENEUR

Sauf stipulations contraires, les présentes sont soumises aux conditions suspensives et réserves ci-après stipulées **dans l'intérêt exclusif du PRENEUR**, qui pourra seul s'en prévaloir ou renoncer à son bénéfice

En conséquence la non-réalisation (ou l'absence de renonciation par le preneur) dans le délai prévu au paragraphe « DUREE DE REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES) ci-après d'une seule de ces conditions ou réserves entraînera la caducité des présentes ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le PRENEUR déclare avoir connaissance au sujet des conditions suspensives des dispositions de l'article 1304-3 al. 1^{er} du Code Civil aux termes desquelles : « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement* ».

I - DETERMINATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

A. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le présent acte dans toutes ses stipulations est conclu sous la condition suspensive :

- que l'état hypothécaire qui sera délivré sur la publication du présent acte au Service de la Publicité Foncière compétent ne révèle pas de saisies, inscriptions ou toutes charges de nature à empêcher le PRENEUR à exercer pleinement les droits résultant du présent Bail emphytéotique administratif, autres que celles connues lors de la signature du présent acte ;

- que l'état hypothécaire qui devra être en cours de validité à la date de signature de l'acte constatant la réalisation des conditions suspensives ne révèle pas de saisies, inscriptions ou toutes charges de nature à empêcher le PRENEUR à exercer pleinement les droits résultant du présent Bail emphytéotique administratif, autres que celles connues lors de la signature du présent acte ;

- que l'état hypothécaire qui sera délivré sur la publication de l'acte constatant la réalisation des conditions suspensives au Service de la Publicité Foncière compétent ne révèle pas de saisies, inscriptions ou toutes charges de nature à empêcher le PRENEUR à exercer pleinement les droits résultant du présent Bail emphytéotique administratif, autres que celles connues lors de la signature du présent acte.

B. CONDITION SUSPENSIVE DE L'OBTENTION PAR LE PRENEUR DES FINANCEMENTS NECESSAIRES

Le présent acte est conclu sous la condition suspensive du déblocage effectif d'un financement bancaire, au profit du PRENEUR, d'un montant minimum correspondant à 80 % du montant de l'investissement nécessaire pour financement des Installations et sur une durée minimum de dix-huit (18) ans et à un taux fixe annuel compris entre 1,5 et 3 % hors assurance. Dans le cas où le PRENEUR déciderait d'implanter la Centrale Photovoltaïque, le financement devra en sus répondre aux conditions classiques de financement du secteur des Energies Renouvelables.

C. OBTENTION DE LA CONVENTION DE LA RACCORDEMENT AU RESEAU PUBLIC D'UNE INSTALLATION PHOTOVOLTAIQUE

Le présent acte dans toutes ses stipulations est conclu sous la condition suspensive, en cas de souhait du Preneur d'implanter et d'exploiter une Centrale Photovoltaïque sur le Site, de l'obtention d'une convention de raccordement établie par le gestionnaire du réseau de distribution estimant le montant de la contribution financière au raccordement de la Centrale Photovoltaïque envisagée au réseau public de distribution d'électricité à verser par le Preneur à un maximum de XXXX euros HT et prévoyant une durée maximum des travaux de raccordement de XXXXX mois.

D. SIGNATURE D'UN CONTRAT DE VENTE DE L'ELECTRICITE GENEREES PAR LA CENTRALE

Le présent acte est conclu sous la condition suspensive de la signature :

- d'un contrat de vente de la totalité de l'électricité générée par la Centrale, à un prix minimum correspondant à la moyenne des tarifs publiés lors des deux derniers appels d'offre de la Commission de Régulation de l'Energie précédant la levée des présentes conditions suspensives et portant sur le type de projet photovoltaïque envisagé par le PRENEUR, d'une durée minimum de 20 ans, à intervenir entre le PRENEUR et un ou plusieurs acheteur(s) souhaitant se fournir en électricité injectée sur le réseau public et produite à partir d'une source d'énergie renouvelable,

- ou d'un contrat consenti dans le cadre de l'un des dispositifs de soutien initiés par le Ministère en charge de l'énergie (ex. complément de rémunération ou contrat d'achat dans le cadre d'un appel d'offres ou arrêté tarifaire) complété, lorsque le 1er contrat est un contrat de complément de rémunération, d'un contrat de vente de l'électricité à intervenir entre le PRENEUR et un agrégateur ou un ou plusieurs acheteur(s) souhaitant se fournir en électricité injectée sur le réseau public et produite

à partir d'une source d'énergie renouvelable. Le cumul de ce ou ces contrat(s) permettant de vendre l'électricité produite sur une durée minimum de 20 (vingt) ans, à prix minimum correspondant à la moyenne des tarifs publiés lors des deux derniers appels d'offre de la Commission de Régulation de l'Energie précédent la levée des présentes conditions suspensives et portant sur le type de projet photovoltaïque envisagé par le PRENEUR au titre des présentes.

E. OBTENTION DE LA NON-OPPOSITION DU DOSSIER AU PORTER A CONNAISSANCE

Le présent acte est conclu sous la condition suspensive d'obtention de la non-opposition de la préfecture suite au dépôt du dossier de porter à la connaissance au Préfet des modifications de l'installation ICPE et de son voisinage eu égard au projet d'implantation et d'exploitation de Centrale du Preneur, et ce dans le respect de la réglementation applicable et notamment des articles R 512-33, R 512-46-23 et R 512-54 du Code de l'environnement ne comportant aucune prescription impactant l'équilibre économique du projet de Centrale.

II - DUREE DE REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le 3 février 2027.

Le PRENEUR informera le BAILLEUR de la date de levée des conditions suspensives ou de sa renonciation à s'en prévaloir par courrier recommandé avec accusé de réception.

Les parties se rapprocheront ensuite pour signer l'acte authentique constatant la réalisation de ces conditions qui interviendra dans le mois suivant la date de prise d'effet du Bail (délai non extinctif de l'obligation de signer, délai à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à signer).

Dans le cas où ces conditions suspensives ne seraient pas réalisées dans le délai susvisé, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre, sauf en cas de faute ou d'inexécution du Bail par l'une ou l'autre des parties.

Pouvoirs pour la constatation de la réalisation ou de la renonciation aux conditions suspensives

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tout acte constatant la réalisation de ces conditions suspensives ou leur renonciation, afin d'en assurer la publication au service de la publicité foncière compétent. A cet effet, toute partie personne physique autorise expressément la pluri-représentation par tout clerc de l'office notarial conformément à l'article 1161 alinéa 2 du Code civil.

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS DIVERSES

Par dérogation à l'effet suspensif des conditions suspensives prévues au sein de la troisième partie du présent Bail, les effets de la présente partie naissent et sont exigibles dès la date de signature des présentes.

DECLARATIONS DES PARTIES ET DE L'INTERVENANT A L'ACTE SUR LEUR CAPACITE JURIDIQUE

Déclarations communes

Les parties déclarent que :

- Rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant au Bail.
- Rien dans leur situation juridique ne leur interdit de signer le présent Bail.

Le BALLEUR déclare que son identité est conforme à celle des présentes.

Le PRENEUR déclare ce qui suit :

- Avoir la qualité de résident en France au sens de la réglementation du Commerce Extérieur.
- Ne pas être en état de cessation des paiements et n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par les articles L. 621-1 et suivants du Code de commerce et par les textes d'application sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises.
- N'avoir subi aucune modification statutaire.

INTEGRALITE – INTENTION DES PARTIES

Le présent Bail exprime l'intégralité des engagements souscrits par elles à ce jour et il annule et remplace tous actes, conventions, engagements antérieurs se rapportant à son objet, notamment résultant de son ou ses avant contrats préalables et leurs avenants s'il y a lieu, à l'exception de la Convention d'Occupation précaire mettant à disposition anticipée du Site en vue de la réalisation de travaux préparatoires. Aucune condition générale ou spécifique figurant dans les documents échangés entre les parties à l'occasion de l'exécution du Bail, ne pourra s'y intégrer ou permettre d'en modifier les termes.

CONFIDENTIALITE

L'objet et le contenu du Bail ainsi que plus généralement toutes informations sur les Installations sont confidentiels et ne doivent pas être divulgués à un tiers quelconque sans l'accord mutuel des parties à l'exception des informations à fournir :

- pour respecter toute obligation au titre du Bail ou plus généralement toute obligation légale ou réglementaire ;
- aux organismes de financement et assureurs du PRENEUR et leurs conseils s'ils sont tenus, légalement ou contractuellement, à une confidentialité au moins équivalente à celle imposée par le présent article ;
- à des tiers tenus au secret professionnel (conseillers juridiques et fiscaux des parties...),
- à une entité contrôlée ou contrôlant la partie émettrice, au sens de L. 233-3 du Code de commerce,
- dans le cadre de la délibération prise par le Conseil d'agglomération autorisant le BAILLEUR à conclure le Bail.

Les parties s'engagent à faire respecter cette obligation par tous leurs collaborateurs et généralement par toutes les personnes qui interviendront en exécution du présent acte.

Cette obligation de confidentialité s'exercera pendant toute la durée du Bail et continuera à s'exercer en cas de fin du Bail anticipée pendant cinq ans à compter du terme du Bail.

EXPROPRIATION

En cas de fin anticipée du Bail pour une raison non imputable aux parties notamment pour une cause d'utilité publique ou d'intérêt général :

- le BAILLEUR s'engage à signaler l'existence du présent Bail et plus particulièrement de la présente clause à l'expropriant, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire, et à appeler le PRENEUR à la procédure d'expropriation, le tout dans les plus brefs délais suivant la réception soit de l'avis d'ouverture de l'enquête, soit de l'acte déclarant l'utilité publique, soit de l'arrêté de cessibilité, soit de l'ordonnance d'expropriation relatif à tout ou partie du Site,

- les parties auront droit à une indemnité compensatrice dans les conditions convenues aux termes du présent paragraphe.

Les parties décident d'un commun accord de retenir les éléments qui permettront aux tribunaux de l'ordre judiciaire, si nécessaire, de fixer leurs indemnités respectives comme suit :

Pour le BAILLEUR :

Indemnité liée au non-versement de la somme des droits, indemnités et loyers et de toute autre contrepartie dont le BAILLEUR aurait dû bénéficier du fait de l'exécution des présentes, et ce pour la durée du Bail, et sans préjudice des dommages et intérêts qu'il serait fondé à demander en justice.

Pour le PRENEUR dans l'impossibilité de jouir du Site :

Indemnité liée aux engagements financiers opérés par le PRENEUR et pertes subies : (i) montant de l'ensemble des frais engagés par le PRENEUR, non amortis, aux fins de développement, de construction et d'exploitation des Installations, et notamment de la Centrale envisagée (ii) ensemble des sommes dont le PRENEUR pourrait être redevable auprès de tout tiers malgré cette impossibilité de jouir du Site et, par conséquent, de réaliser, en tout ou partie, son projet de Centrale, ainsi que (iii) les sommes que le PRENEUR aurait dû percevoir du fait de la réalisation, en tout ou partie, de son projet, pendant la durée du Bail.

NOTIFICATIONS / COMMUNICATIONS PAR LRAR

Toute notification résultant de l'exécution des présentes devra être effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au domicile élu par les parties ou à toute autre adresse qui serait ultérieurement notifiée par l'une des parties à l'autre.

Toute communication par lettre recommandée avec avis de réception est réputée connue de son destinataire le jour de la première présentation, qui fait foi entre les parties.

Tout délai se rapportant à une lettre recommandée avec avis de réception part à compter du lendemain (0 heure) de sa date de première présentation.

JOURS

Le nombre de jours se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour ouvré suivant.

MUTATION DU SITE

Sans préjudice de l'application des principes de la domanialité publique, dans le cas où le BAILLEUR serait amené à procéder à la cession du Site ou d'un des fonds servant à un tiers acheteur, il s'engage irrévocablement à informer le tiers

acheteur de l'existence du présent Bail ainsi que des servitudes constituées aux termes des présentes et à l'annexer dans son intégralité aux contrats relatifs au transfert de propriété. Une telle opération entraînera automatiquement le transfert des droits et obligations du BAILLEUR issus du présent contrat audit acheteur sans que le PRENEUR ne puisse s'y opposer. A l'inverse, le tiers acheteur ne pourra méconnaître les droits du PRENEUR tels qu'ils résultent du présent Bail. Y compris en cas de transmission à titre gratuit du Site et/ ou des fonds servants, les ayants droits seront liés par l'intégralité des conditions du Bail.

Si une ou plusieurs stipulations du Bail étaient tenues pour non valides ou déclarées comme telles en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision passée en force de chose jugée d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur force et leur portée.

TOLERANCE

La renonciation par une partie au bénéfice de ses droits au titre du Bail devra nécessairement être notifiée par écrit et être interprété strictement.

Toute tolérance par une partie relative soit (i) au respect des stipulations du Bail, soit (ii) à une situation ou une pratique dans le cadre de l'exécution du Bail n'aura en aucun cas pour effet de créer au bénéfice de l'autre partie des droits acquis ni ne permettra de déduire une interprétation du Bail.

MARQUES

Le Bail ne confère au BAILLEUR aucun droit de propriété ou d'exploitation sur les marques, dénominations, sigles, logos, couleurs, graphismes ou autres signes distinctifs du PRENEUR et réciproquement.

DROIT A L'IMAGE – COMMUNICATION

Chaque partie s'engage à ne pas utiliser de quelque manière que ce soit la(es) marque(s) détenues par l'autre partie sans l'accord préalable et écrit de la partie détentrice de la marque. En outre, chaque partie s'engage à ne pas nuire à l'image et à la notoriété d'une autre partie.

Le BAILLEUR ne dispose d'aucun droit à l'image sur les Installations. Toute utilisation d'images de la Centrale et/ou de communication mentionnant la Centrale, sur quelque support que ce soit et à quelques fins que ce soit, devra faire l'objet d'un accord préalable et écrit du PRENEUR.

Dans ce cadre, le BAILLEUR ne dispose d'aucun droit à l'image sur les Installations, et notamment sur la Centrale Photovoltaïque le cas échéant, à quelque titre et à quelques fins que ce soit. Toute utilisation d'images des Installations, sur quelque support que ce soit et à quelques fins que ce soit devra faire l'objet d'un accord préalable et écrit du PRENEUR.

En revanche, le PRENEUR est libre de communiquer par tout moyen, sur tout support, notamment tout film ou photographie, sans limitation géographique et à quelque titre que ce soit au sujet de la Centrale Photovoltaïque.

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme d'information a été demandé à la Mairie de la Commune de PRIN-DEYRANCON le 20 janvier 2025. Celui-ci a été délivré le 05 février 2025 sous le numéro CU 79220 25 X0002.

Copie dudit certificat d'urbanisme demeurera ci-annexée (**Annexe XX**).

Le contenu de ce certificat, dont les détails ont été intégralement portés à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, porte sur les dispositions suivantes :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

A COMPLETER

LITIGES - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le présent Bail est soumis au droit français.

En cas de différend en relation avec les présentes, la partie qui le souhaite délivre à toute autre partie une LRAR fixant une réunion au cours de laquelle elles tentent de parvenir à un règlement amiable dans un délai raisonnable. Les parties négocient et recherchent une solution amiable de bonne foi, pendant une période de TRENTE (30) jours calendaires. A défaut d'accord amiable des parties, toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes est soumise au Tribunal Administratif territorialement compétent.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le BAILLEUR déclare ne pas vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée.

Conformément aux dispositions des articles 261-5 4° et 743 1° du Code Général des Impôts, le présent bail est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée et de la taxe de publicité foncière. Il est en outre dispensé de la formalité de l'enregistrement.

PUBLICITE FONCIERE - EXONERATION DE LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail Emphytéotique administratif sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du PRENEUR.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription(s) grevant le bien présentement loué du chef du BAILLEUR ou des précédents propriétaires, le BAILLEUR devra rapporter à ses frais les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

Conformément à la doctrine administrative référencée BOI ENR-JOMI-30-20141006 numéro 60, les Parties requièrent l'exonération de la taxe de publicité foncière.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En application de l'article 1048 ter du CGI et de l'article 881C du CGI la contribution de sécurité immobilière est de QUINZE EUROS (15,00 EUR).

POUVOIRS

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, les comparants ès-qualités, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

COPIE EXECUTOIRE

En ce qui concerne les obligations contractées par chacune des parties, celles-ci se soumettent, respectivement, à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de Procédure Civile. En conséquence, les parties entendent que les présentes aient la même force exécutoire qu'un jugement ayant acquis force de chose jugée. Ils consentent, en tant que de besoin, à la délivrance et à leurs frais d'une copie authentique des présentes, dûment revêtues de la formule exécutoire.

FRAIS

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

Le BAILLEUR et le PRENEUR conserveront la charge des honoraires de leurs conseils respectifs afférents aux présentes.

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.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Les Parties confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement, telles qu'ils figurent au présent acte.

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.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat, à l'exception de celles légales et impératives, ont été, en respect de l'article 1104 du Code civil, librement négociées de bonne foi, et qu'en application de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une d'entre elles et dont l'importance s'avèrerait déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Ils affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

PLURI-REPRESENTATION

Etant ici précisé que les Parties s'autorisent dès à présent à déroger au principe édicté par l'alinéa 1er de l'article 1161 du Code civil qui dispose notamment qu'un représentant ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat. Dans l'hypothèse où un signataire au présent acte représenterait plusieurs parties, chacun des co-contractants ainsi représenté autorise et ratifie en tant que de besoin la conclusion du présent acte en son nom et pour son compte, conformément aux

dispositions de l'article 1161 alinéa 2 du Code civil. Ainsi un signataire qui représenterait plusieurs co-contractants ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une ou plusieurs des co-contractants au préjudice des autres.

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 loyer. Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des

données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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 en-tête 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 concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.