

100148501
JCP/JCP/ML

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE**

A BLAGNAC (Haute-Garonne), 24 Avenue Georges Brassens, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-Charles PETIT, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « d'ANTIN – PETIT », titulaire d'un Office Notarial à BLAGNAC (31700), 24 Avenue Georges Brassens, identifié sous le numéro CRPCEN 31189,

A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF à la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

La personne morale de droit public **COMMUNE DE CONDE-EN-NORMANDIE**, Autre collectivité territoriale, située dans le département de , dont l'adresse du siège est à CONDE-EN-NORMANDIE (14110), 2 place de l'Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro SIREN 200056877.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**".

D'UNE PART

La Société dénommée **TS117COND**, Société par actions simplifiée au capital de 3000 €, dont le siège est à TOULOUSE (31000), 39 rue du Languedoc, identifiée au SIREN sous le numéro 981882368 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Figurant ci-après sous la dénomination "**PRENEUR**".

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Commune de CONDE-EN-NORMANDIE est représentée à l'acte par Monsieur le Maire +++++.

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée

en date du ++++ visée par la préfecture le +++, dont une ampliation est demeurée annexée.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que le **BAILLEUR** ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

Il est en outre ici précisé que le **BIEN** objet des présentes porte sur l'attribution d'une occupation du domaine privé d'une commune de **plus de 2.000 habitants**. Ainsi les conditions financières de l'opération ont fait l'objet d'une estimation par le service départemental des domaines en date du 02 février 2023 et que celles-ci ne sont pas inférieures à cette estimation (43.000 €/an assortie d'une marge d'appréciation de 10%).

Cet avis a fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 2 février 2026 puis d'une seconde prorogation jusqu'au ~~++++++-2 février 2027~~.

Le bail objet des présentes portant sur l'attribution d'une occupation du domaine privé de la commune, cette attribution ne nécessitait pas d'obligation de publicité et de mise en concurrence (CE du 02 décembre 2022, n°4601100).

Bien qu'elle n'y soit pas contrainte, la commune a fait le choix de donner à bail son domaine privé par la voie d'une procédure de sélection respectant le principe d'égalité de traitement entre les candidats et mise en concurrence de ces derniers. Un appel à projet pour la conclusion d'un bail emphytéotique visant à l'implantation d'une « ferme photovoltaïque » sur l'ancien site d'Honeywell. (Départements de publication : 14, 27 et 76). L'avis d'appel à projet envoyé le 27 mai 2021 demeure annexé aux présentes.

Les membres de la commission d'appel à projets ont décidé de retenir la proposition de la société TRINA SOLAR, par suite d'une délibération du 28 février 2022, ainsi notifié à ladite société suivant courrier du 21 avril 2022.

- La Société dénommée TS117COND est représentée ++++

EXPOSE PREALABLE

Le **PRENEUR** a pour projet de réaliser sur le bien objet des présentes une centrale photovoltaïque au sol, en vue de la production d'énergie renouvelable. Cette centrale solaire est découpée en deux tranches. Une première d'une puissance de 5 MWc déjà lauréate à un appel d'offre de la CRE ; la seconde, d'une puissance de 2 MWc en attente de résultat de la dernière cession de l'AO CRE. Cette seconde tranche pourra éventuellement valoriser une partie de son énergie au travers de tout mécanisme prévu au cahier des charges de cet appel d'offre.

Pour la réalisation de ce projet, le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** se sont rapprochés par suite de la procédure de l'appel à candidature pour un projet émis par la commune ainsi qu'il est ci-dessus indiqué.

Aux termes d'une délibération du 28 février 2022, la société TRINA SOLAR (France) Systems en groupement avec la société SEPALE a été retenue pour réaliser le projet de centrale photovoltaïque au sol.

Une promesse de bail emphytéotique, de convention de servitudes entre le **BAILLEUR**, et la société dénommée TRINA SOLAR (France) Systems, société par actions simplifiée au capital de 1.500.000 €, dont le siège se situe 39 rue du Languedoc (31000) TOULOUSE, immatriculée au RCS de TOULOUSE, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 848.007.571, a été signée en date du 20 mars 2023.

Et avenant entre ces mêmes personnes en date du 25 octobre 2023 destiné à modifier les conditions de l'indemnité d'immobilisation.

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 29 avril 2025 usant de la faculté qui lui était offerte, le **PRENEUR** s'est substitué à la société dénommée TRINA

SOLAR (France) Systems, initialement bénéficiaire de la promesse de bail emphytéotique, dans le bénéfice de ladite promesse ainsi notifié aux parties suivant courrier en date du 29 avril 2025.

A cet effet :

- **Une demande de permis de construire a été déposée le 11 août 2023 et enregistrée sous le numéro PC.014.174.23.R0012 pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol ;**
- **Un arrêté accordant le permis de construire n° PC.014.174.23.R0012 a été délivré par Monsieur le Préfet du Calvados le 18 décembre 2024.**

Une copie de l'arrêté est annexée aux présentes.

Les parties déclarent que l'obligation d'affichage du permis de construire sur le terrain a été respectée, ainsi qu'il résulte, de trois procès-verbaux de constat d'affichage dressé par Maître François Xavier SOYEZ, commissaire de justice au sein de la SELARL ACTOJURIS, à CAEN 14000 4 avenue Père Charles en date des 06 octobre 2025, 07 novembre 2025, et le 12 décembre 2025 dont les copies des procès verbaux demeurent annexées aux présentes après mention.

Il est fait observer que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

Il est ici déclaré que le permis n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait dans les délais légaux ainsi justifié par :

- Une attestation de non recours gracieux sur l'autorisation PC.014.174.23.R0012 délivrée par la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados en date du 12 janvier 2026,
- Une attestation de non retrait sur l'autorisation PC.014.174.23.R0012 délivrée par la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados en date du 12 janvier 2026,

Sont demeures ci-annexées les attestations de non-recours et de non retrait en date du 12 janvier 2026.

Le PRENEUR déclare avoir fait la demande de transfert de l'autorisation de permis de construire à son nom, en date du 15 mai 2025, enregistrée sous le n°PC.014.174.23.R0012.T01

Un certificat d'accord tacite a été délivré par les services de la Préfecture du Calvados en date du 04 août 2025

Ce transfert a fait l'objet d'un affichage dressé par Maître François Xavier SOYEZ, commissaire de justice au sein de la SELARL ACTOJURIS, à CAEN 14000 4 avenue Père Charles en date des 06 octobre 2025, 07 novembre 2025, et le 12 décembre 2025 dont les copies des procès-verbaux demeurent annexées aux présentes après mention.

Il est ici déclaré que le permis n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait dans les délais légaux ainsi justifié par :

- Une attestation de non recours gracieux sur l'autorisation PC.014.174.23.R0012-T01 délivrée par la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados en date du 12 janvier 2026,
- Une attestation de non retrait sur l'autorisation PC.014.174.23.R0012-T01 délivrée par la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados en date du 12 janvier 2026,

Les parties déclarent :

- avoir pris connaissance des dispositions contenues dans le permis de construire et les ou les permis de construire modificatif(s), le cas échéant,

- être parfaitement informées des dispositions relatives à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux qui doit être déposée par le titulaire du permis de construire une fois que l'ensemble des travaux prévus dans le permis auront été réalisés,
- être parfaitement informées des conséquences pouvant résulter de l'absence de conformité,
- vouloir en faire leur affaire personnelle et notamment de toute obtention de permis de construire modificatif.

Par suite, le PRENEUR a obtenu en date du 05 février 2026 un arrêté délivré par le Préfet du CALVADOS, portant prescriptions spécifiques à déclaration en application de l'article L214-3 du code de l'environnement relatif à une centrale solaire au sol sur le territoire de la commune de Condé-en-Normandie. Cet arrêté contenant notamment la prescription de mesures compensatoires pour compenser les mètres carrés soustraits par la centrale au lit majeur de la Rivière voisine « le Noireau » en cas de crue,

Le **BAILLEUR**, en parfaite connaissance de cause et effets, autorise le **PRENEUR** à implanter, une centrale photovoltaïque et ses accessoires sur les parcelles données à bail ainsi que diverses conventions de servitudes,

Il avait été convenu lors de la promesse synallagmatique de bail que celle-ci était conclue sous diverses conditions suspensives, et sous réserve de la levée d'option par le bénéficiaire soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extra-judiciaire.

Par la signature des présentes, le **PRENEUR** déclare que l'ensemble des conditions suspensives ont été réalisées, et renonce purement et simplement aux conditions qui ne l'auraient pas été, réitérant sa volonté de lever l'option de la promesse aux conditions convenues, ainsi que le **BAILLEUR** l'accepte expressément ;

Les parties conviennent que le présent exposé de l'acte et ses annexes forment un tout indissociable, et ont une valeur contractuelle.

Le présent acte est conclu afin de constater en la forme authentique l'accord des PARTIES, de publicité foncière et d'opposabilité aux tiers, rendant sans effet tout document, acte, échange antérieur des PARTIES relativement à l'objet des présentes, même aux seules fins de leur interprétation, en ce compris la promesse précitée.

Les parties se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales qu'ils viennent de conclure entre eux.

CECI EXPOSE, il est passé aux conventions objets des présentes.

1. BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Commune de CONDE-EN-NORMANDIE, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique administratif, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à TS117COND **PRENEUR** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

2. IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A CONDE-EN-NORMANDIE (14110)

une parcelle anciennement à usage industriel (matériaux de friction pour l'automobile).

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CM	55	Rue Jean Monnet – Conde	08ha 09a 87ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition selon acte reçu le 22 décembre 2023 par Maître Frédéric VIOLEAU, notaire à CAEN, publié auprès du Service de la Publicité Foncière du CALVADOS le 10 juillet 2023, Volume 2023P n° 17202

Et attestation rectificative du 22 décembre 2023, publiée le 29 décembre 2023, Volume 2023P n°32511

DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DECLARATION PREALABLE OU DE PERMIS D'AMENAGER

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 dudit Code.

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 du même Code.

CONCORDANCE CADASTRALE

Aux termes d'un procès-verbal de remaniement cadastral en date du 23 avril 2019, publié au service de la publicité foncière de CAEN 3 le même jour, volume 2019P, numéro 756 :

- la parcelle cadastrée anciennement section AK numéro 36 est devenue la parcelle cadastrée actuellement section CM numéro 56

- Les parcelles cadastrées anciennement section AK numéros 27 à 29 et 40 ont été réunies pour former la parcelle cadastrée actuellement section CM numéro 54
- Les parcelles cadastrées anciennement section AK numéros 35, 37 à 39 et 41 ont été réunies pour former la parcelle cadastrée actuellement section CM numéro 55

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BAILLEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

La Commune de CONDE-EN-NORMANDIE, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Calvados, dont l'adresse est à CONDE-EN-NORMANDIE (14110), Place de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 211401740 est devenue propriétaire du bien

Par suite de son acquisition qu'il en a faite auprès de L'établissement dénommé «**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE**», précédemment dénommé "Etablissement Public de la Basse Seine" par abréviation "E.P.B.S.", Etablissement public local à caractère industriel et commercial dont le siège est à ROUEN CEDEX 01 (76178), Carré Pasteur - 5, rue Montaigne BP 1301, identifiée au SIREN sous le numéro 720500206 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN et identifié au Répertoire des Entreprises sous le n° SIREN 720 500 206 RCS ROUEN (n° de gestion 72 B 20),

Il est ici fait observer que le changement de dénomination de l'Etablissement résulte de l'article 1er du décret n° 2004-1149 du 28 octobre 2004 modifiant le décret n° 68-376 du 26 avril 1968, portant création de l'Etablissement Public de la Basse Seine, ledit décret modifié par les décrets n° 2004-1149 du 28 octobre 2004, n° 2018-777 du 7 Septembre 2018.

Moyennant un prix de vente payable au plus tard dans un délai de quarante-cinq jours à compter de la signature

Selon acte authentique régularisé le 04 juillet 2023 par Maître Pierre-Olivier LAMIRAULT, Notaire à CAEN (CALVADOS), publié auprès du Service de la Publicité Foncière de CAEN1 le 10 juillet 2023, Volume 2023P17202.

Antérieurement

La parcelle appartenait à l'établissement Public Foncier de Normandie pour l'avoir acquis de :

La Société dénommée GARRETT MOTION FRANCE B, Société par actions simplifiée au capital de 34371 €, dont le siège est à CONDE-EN-NORMANDIE (14110), Zone industrielle Est Rue Jean Monnet, identifiée au SIREN sous le numéro 342191848 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

Suivant acte reçu par Maître Philippe GAUDRON notaire à OUISTREHAM, le 28 décembre 2020, publié au service de la publicité foncière de CAEN 3 le 13 janvier 2021, volume 2021P, numéro 63.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Plus antérieurement

Ladite parcelle appartenait à la Société dénommée GARRET MOTION susnommée par suite des faits et actes suivants :

1 - Acte de dépôt du traité d'apport partiel d'actif :

Aux termes de l'acte de dépôt du traité d'apport partiel d'actif, réalisation de ce traité d'apport et changement de dénomination.

Suivant acte reçu par Maître CHANDON, notaire à PARIS le 15 mai 1991. Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAEN 3, le 25 juin 1991 volume 1991P, numéro 1142.

2 - Vente en l'état futur d'achèvement : pour l'avoir acquis aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement, de :

La chambre de commerce et d'industrie de CAEN, établissement public créé par ordonnance royale du 23 mai 1881 ayant son siège social à CAEN, 41 boulevard du Maréchal Leclerc.

a mis en forme : Français (France)

Aux termes d'un acte reçu par Maître MICHELLAND, notaire à SAINT SYLVAIN le 13 janvier 1995 pour une valeur de vingt-trois millions neuf cent quatre-vingt-quatorze mille trois cent sept francs et quatre-vingt-huit centimes (23 994 307,88 frs). Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAEN 3, le 17 février 1995 volume 1995P, numéro 283.

A l'origine :

Le terrain de l'ensemble industriel ci-dessus désigné appartenait à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE CAEN, pour en avoir fait l'acquisition, de la Société anonyme ALLIEDSIGNAL MATERIAUX DE FRICTION,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe EMELIEN, notaire à FLERS, le 13 janvier 1995.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VIRE le 15 février 1995 volume 1995P numéro 269.

3. CONSTITUTION DE SERVITUDES

Néant

4. DUREE

Le présent bail prend effet à compter de ce jour.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **TRENTE ET UNE ANNÉES (31 ans)** entières et consécutives (ci-après "le Délai Initial").

Cette durée commencera à courir à compter de la plus tardive des dates de mise en service des deux (2) centrales photovoltaïques, sans que cette date ne puisse intervenir plus de vingt quatre mois (24 mois) après la signature des présentes.

En sorte que la durée initiale du bail ne puisse excéder trente trois ans (33 ans) à compter de ce jour.

La mise en service de la centrale, point de départ de la durée initiale de trente et un ans (31 ans) du présent bail sera notifiée par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, le **PRENEUR**, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Prorogation – reconduction du bail

Les parties conviennent que la durée du bail, telle qu'elle est définie ci-avant pourra être prorogée, sous réserve des formalités ci-après, d'un temps égal à celui pendant lequel sera survenu un cas de force majeure ou une cause légitime de retard ayant mis obstacle à la réalisation des travaux d'installation des centrales de production d'énergie photovoltaïque, cette incidence pouvant notamment être justifiée par une attestation motivée du maître d'œuvre des travaux.

On entend notamment par force majeure (au sens de l'article 1218 du code civil et la jurisprudence de la Cours de Cassation) ou cause légitime de retard, sans que cette liste soit exhaustive :

- Les intempéries, telles qu'attestées par METEO FRANCE,
- La grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur du bâtiment et de l'énergie et à ses fournisseurs.
- Le retard lié aux concessionnaires de services public sauf si ce retard est imputable à une négligence du **PRENEUR**, qui devra justifier des démarches et diligences accomplies,
- Des difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux, consécutives à un blocage des transports à l'échelle nationale ou régionale,
- La réquisition ou préavis de réquisition de l'immeuble

- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que celles-ci ne soit fondées sur des fautes ou négligences imputables au PRENEUR,
- Les crise épidémiques ou pandémiques et sanitaires de gravité et d'envergure exceptionnelles,
- Les troubles résultant d'hostilités de quelques natures qu'elles soient, révolution, cataclysme, incendie, inondation ou accident de chantier,

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR de tous événements constitutifs d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de retard dans le mois de leur survenance.

Cette information sera accompagnée de l'attestation du maître d'œuvre d'exécution de l'opération ou toute autre personne pertinente.

Après communication de ces éléments, le bail sera prorogé aux termes d'un acte authentique dont les formalités seront à la charge du PRENEUR et à ses frais.

5. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu sous les charges et conditions suivantes que le **BAILLEUR** oblige le **PRENEUR** à exécuter et accomplir, savoir :

5.1. Conditions particulières

5.1.1. Réalisation des ouvrages

En conformité des autorisations de construire nécessaires, et selon les indications données dans l'Exposé le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de réaliser ou faire réaliser à ses frais, mais sans prendre l'engagement de construire auprès du **BAILLEUR**, sur le bien présentement loué, les ouvrages décrits dans la demande du permis de construire susvisée, dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la signature des présentes, ledit délai pouvant être prolongé en raison des procédures contre le permis de construire, et les voies de recours pouvant être éventuellement utilisées par le **PRENEUR/BAILLEUR** dans le cadre d'une suspension ou d'un retrait éventuel de ces autorisations, et ce tant que toute décision de justice ne sera pas devenue définitive.

Le **PRENEUR** poursuivra ladite réalisation jusqu'à son complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement du projet objet des présentes.

Les réalisations devront être effectuées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires ou administratives et aux obligations résultant des autorisations d'urbanismes.

Le **PRENEUR** devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines.

Le **PRENEUR** prendra toutes dispositions pouvant être nécessaires et imposées lors de la réalisation de la construction, des éventuelles assurances relatives à la construction, d'une assurance responsabilité civile ainsi que les primes correspondant à l'assurance multirisques de la construction une fois que celle-ci sera réalisée. Etant ici précisé que le **PRENEUR** devra acquitter le paiement des primes d'assurance pouvant être souscrites.

Le délai susvisé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf en cas de force majeure. Dans cette hypothèse, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

5.1.2. Etat des lieux

Le PRENEUR prend le Bien dans l'état où il se trouve à la date de son entrée en jouissance, conformément à l'article "consistance" des présentes.

Les PARTIES conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement soit entre elles, soit par un huissier de justice désigné par la plus diligente d'entre elles. Cet état des lieux s'effectue au plus tard avant le démarrage d'un chantier sur le Bien.

Cet état des lieux est dressé en autant d'exemplaire que de Parties aux présentes, chacune s'engageant alors à conserver le sien. Il tient lieu de référence entre les PARTIES, spécialement au terme des présentes et dans le cadre plus général de l'obligation de démantèlement.

La Partie la plus diligente convoque les autres Parties par LRAR, au moins QUINZE (15) jours avant qu'il soit procédé à l'état des lieux.

Passé ce délai, si l'une ou l'autre des Parties ne se rendait pas à la convocation, la Partie la plus diligente peut faire unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera aux autres Parties par LRAR. Les destinataires de cet envoi disposent à compter de la première présentation de cette lettre, de DEUX (2) semaines pour faire leurs observations sur le projet d'état des lieux ou pour l'accepter, la date d'expédition de leurs observations faisant foi entre les PARTIES. A l'expiration de ce délai, il est expressément convenu que le silence de l'une ou l'autre des Parties destinataires vaut accord. L'état des lieux est alors définitif et réputé établi contradictoirement.

5.1.3. Sort des constructions en fin de bail

À la demande d'une partie, un état des lieux contradictoire sera établi par les parties en fin de bail.

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le PRENEUR devra restituer les lieux en bon état.

Par principe, et sous réserve que la loi en vigueur en fin de bail le permette, à l'expiration du bail, par arrivée du terme, par caducité, ou par résiliation amiable ou judiciaire, les constructions, aménagements et équipements édifiés par le PRENEUR, ou ses ayants cause, devront être retirés par le PRENEUR à ses frais, et le Bien remis en état similaire à son état initial conformément à la réglementation applicable.

Toutefois, le BAILLEUR pourra, à son choix, décider de conserver tout ou partie des constructions réalisées par le PRENEUR. Les constructions ainsi conservées deviendront, le cas échéant, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par acte.

Le BAILLEUR indiquera son choix de conserver ou non les constructions au PRENEUR au plus tard dans un délai de DOUZE (12) mois avant l'expiration du bail ou du bail prorogé, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de résiliation, le BAILLEUR dispose d'un délai de TROIS (3) mois à compter de la date d'effet de la résiliation pour indiquer s'il souhaite conserver les constructions réalisées par le PRENEUR.

À défaut de position du BAILLEUR dans les délais ci-dessus, le PRENEUR sera tenu de procéder au démantèlement total ou partiel, selon les besoins, ainsi qu'à la remise en état du Bien loué.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR déciderait de conserver les installations, la responsabilité et le traitement des équipements resteront à sa charge lorsqu'il en deviendra propriétaire.

Si le BAILLEUR devient propriétaire des équipements, il pourra vendre l'électricité produite. À cet égard, le PRENEUR s'engage, autant que faire se peut, à lui transférer toutes les autorisations nécessaires et transférables dont il est titulaire

afin que le BAILLEUR puisse poursuivre l'exploitation du parc photovoltaïque. Dans l'hypothèse où certaines autorisations ne seraient pas transférables ou cessibles, le BAILLEUR fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations nécessaires en vigueur à cette date.

Les équipements conservés par le BAILLEUR, travaux et aménagements de raccordement, deviendront sa propriété et il supportera alors tous les risques, sans indemnité. Il fera également son affaire du démantèlement ultérieur de l'installation, le cas échéant.

Par suite, et selon la situation, le BAILLEUR fera son affaire personnelle de tous les travaux sur l'ouvrage à ses frais exclusifs.

Toute évolution de la réglementation relative à ces opérations devra nécessairement être prise en compte au jour de leur réalisation sans que les Parties puissent y déroger. Ainsi les options ci-dessus ne pourront être exercées par le BAILLEUR que sous réserve que la loi en vigueur en fin du bail le permette, à défaut de quoi le PRENEUR sera contraint de se conformer aux prescriptions légales impératives.

Il est convenu entre les parties que le PRENEUR s'engage expressément et irrévocablement à fournir au BAILLEUR, dans le périmètre des obligations qui précèdent une garantie financière pour le démantèlement de la centrale et dans un délai maximum de 17 ans, à compter de la mise en service de la Centrale. Le montant de la garantie sera déterminé six mois avant le terme de ce délai sur la base d'un chiffrage réel ; étant entendu que le montant final devra être compris entre 119 000 € (17 000 €/MWc) et 210 000 € (30 000 €/MWc), une garantie financière égale à 136.000 € (30.000 €/MWc). A défaut de produire cette garantie dans un délai indiqué, le BAILLEUR sera en droit de résilier le bail unilatéralement après mise en demeure faite par acte extra judiciaire, d'avoir à produire la garantie, demeurée sans réponse dans le délai de 1 mois et de faire démanteler le site aux frais du PRENEUR, le tout sans préjudice de tous recours contre le PRENEUR défaillant.

5.1.4. Modalités de jouissance

Le BAILLEUR garantit au PRENEUR la jouissance paisible du bien loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

Le BAILLEUR laissera libre accès :

- au PRENEUR, ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'installation du Bâtiment et de la Centrale, à l'exécution des travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à leur entretien, maintenance ou contrôle, et plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires ;
- à tout technicien d'ENEDIS et de toute autre société concurrente d'ENEDIS pour accéder à la Centrale, aux travaux et aménagements de raccordement ainsi qu'à tout compteur.

Le BAILLEUR reconnaît que la Centrale, une fois installée, aura un impact, et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité liée à la présence de la Centrale. Il fera également son affaire personnelle, sans recours contre le PRENEUR, de toute réclamation émanant des tiers ou occupants de l'ensemble immobilier.

Le BAILLEUR s'engage :

- à ne pas conférer d'autres droits à autrui sur le Terrain et à en interdire l'accès ;
- à ne pas faire ni laisser faire quoi que ce soit qui puisse détériorer la Centrale ;

Le BAILLEUR s'interdit :

- une fois la Centrale installée et le raccordement effectué d'intervenir de quelque manière que ce soit sur les constructions, la Centrale et sur les

différents travaux d'aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc.) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

5.2. Conditions générales :

5.2.1. Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières des articles L1311-2 et suivant du code général des collectivités territoriales, et convenues entre les parties.

5.2.2. Objet – mission d'intérêt général

Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général conférée par la collectivité **BAILLEUR** aux présentes, mission non conférée à un organisme à ce jour.

Cette mission est la suivante :

- **Installation d'une centrale photovoltaïque en vue de produire et vendre d'électricité issue des énergies renouvelables.**

Etant précisé que ce bail n'est pas conclu avec une délégation de service.

5.2.3. Etat des biens – consistance

Le **PRENEUR** s'oblige à prendre les biens sus désignés dans l'état où ils se trouvent à la date d'effet de la location. Il renonce à demander toutes indemnités, ou dommages intérêts, en raison des défauts apparents ou cachés qui pourraient résulter de la nature du sol ou du sous-sol. Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins, excéderait-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte du **PRENEUR**.

5.2.4. Servitudes

Le **PRENEUR** souffrira toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui grèvent ou pourraient grever la propriété louée, et profitera de celles actives, s'il y a lieu, sans garantie de la part du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever l'immeuble loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant tant à la commune de situation de l'immeuble qu'à la nature de l'opération projetée.

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, à ce jour, le bien loué n'est grevé d'aucune servitude autre que celle résultant, de l'**arrêté préfectoral du 09 décembre 2019** de la loi, de la situation naturelle des lieux, des prescriptions d'urbanisme, et de celles constituées aux termes du présent acte.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle des éventuelles servitudes à acquérir ou à consentir pour les besoins de l'opération.

Conformément à l'article L.451-1 alinéa 2 du Code Rural, le **PRENEUR** pourra grever les biens loués de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail.

Le **BAILLEUR** s'interdit pendant toute la durée du bail de constituer sur le surplus de l'ensemble immobilier dont dépend le BIEN toute servitude ou charge de quelque nature que ce soit et qui soit susceptible, directement ou indirectement de

gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse l'exécution du bail et notamment la production de la centrale.

Enfin, Le **BAILLEUR** s'oblige à titre de servitude à ne pas faire de plantations ni édifier, installer ou planter d'édifice, mur, ou autre aménagement, sur l'ensemble des biens contigus lui appartenant, qui puisse faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement.

Si le **BAILLEUR** venait à céder un ou plusieurs biens contigus ou à proximité du **BIEN** objet des présentes, il s'engage à informer le ou les acquéreurs des contraintes liées à l'exploitation de la centrale photovoltaïque et à les faire respecter.

5.2.5. Entretien des ouvrages

Le **PRENEUR** devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions et ouvrages édifiés et tous les aménagements qu'il aura apportés, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toutes natures de l'ensemble des biens loués.

Dans le cadre de la présente convention et des relations entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**, le **BAILLEUR** renonce expressément aux dispositions des articles 546 et 551 et suivants du code civil et notamment pour toute construction qui aurait pu être construite dès à présent sur le terrain d'assiette du bail par le **PRENEUR**.

5.2.6. Impôts

Le **PRENEUR** devra acquitter pendant la durée du bail, les impôts, contributions et taxes de toute nature grevant, ou pouvant grever, les biens loués et les réalisations effectuées.

5.2.7. Assurances

Chacune des parties déclare souscrire, et s'engage à maintenir pendant toute la durée du bail, les polices d'assurances nécessaires au regard de sa qualité et de ses responsabilités respectives, notamment en matière de responsabilité civile, de dommages aux biens, et de risques locatifs ou d'occupation.

En particulier, le **PRENEUR**, en sa qualité de maître d'ouvrage, s'oblige à souscrire, à ses frais, l'ensemble des assurances légalement obligatoires en matière de construction, conformément aux dispositions du Code des assurances et du Code civil, et à les maintenir en vigueur pendant toute la durée des travaux ainsi qu'après leur achèvement.

Renonciation à recours

D'autre part, le **PRENEUR** s'engage à ce que soit inséré dans ses polices d'assurance une clause de renonciation à tous recours et actions directes et indirectes que les assureurs pourraient exercer en cas de sinistre contre le **BAILLEUR**, son personnel et ses assureurs, et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages, le tout sauf comportement délictuel ou criminel de l'une des **PARTIES** relevant de la juridiction pénale.

De son côté, le **BAILLEUR** s'engage à ce que soit inséré dans ses polices d'assurance une clause de renonciation à tous recours et actions directs et indirects que les assureurs pourraient exercer en cas de sinistre contre le **PRENEUR**, son personnel et ses assureurs, et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages notamment en cas de sinistre, le tout sauf comportement délictuel ou criminel de l'une des **PARTIES**.

5.2.8. Constitution et acquisition de droits réels.

Le **PRENEUR** pourra grever les biens faisant l'objet des présentes de privilèges et d'hypothèques valant garantie, pour une durée n'excédant pas celle du présent bail, de manière que l'immeuble soit libre de toute hypothèque ou sûretés réelles à l'expiration du contrat. Toutefois, cette sûreté ne pouvant être constituée que pour financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages destinés à la réalisation de la mission

d'intérêt général et situés sur le bien loué, et avec l'approbation préalable de la collectivité BAILLEUR, à peine de nullité.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives éventuellement indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.

Toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

5.2.9. Cession. Apport en société. Hypothèque

Le bail confère au **PRENEUR** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé, apporté et saisi, le tout dans les conditions suivantes.

Conformément aux articles L1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales, ce droit réel :

- . n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable de la collectivité BAILLEUR et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations du PRENEUR mais également dans les conventions conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général ;

- . ne peut faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre s'y oppose, titre permettant à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique ;

- . n'est pas librement hypothécable, l'hypothèque ne pouvant être constitué que pour financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages destinés à la réalisation de la mission d'intérêt général et situés sur le bien loué, et avec l'approbation préalable de la collectivité BAILLEUR, à peine de nullité.

Sous réserve des dispositions ci-après du régime du bail emphytéotique administratif, il avait été précisé dans la promesse que le **PRENEUR** pourra céder ses droits du bail, ou les apporter en société, au profit de tout tiers de son choix. Le cessionnaire ou la société bénéficiaire de l'apport devra toutefois s'engager directement envers le BAILLEUR, et à la place du BENEFICIAIRE, à exécuter toutes les conditions du Bail.

Dès à présent, le BAILLEUR déclare ne pas être opposé à la constitution d'une hypothèque pour une durée n'excédant pas celle du bail, le tout dans les conditions de l'article L1311-2 et suivant du code général des collectivités territoriales.

5.2.10. Sous-location

Le **PRENEUR** pourra louer librement les biens faisant l'objet des présentes pour une durée ne pouvant excéder celle du présent 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.

Toutefois, si le contrat de sous-location consenti par le **PRENEUR** conférerait au sous-locataire un droit au renouvellement, ce droit au renouvellement serait opposable au BAILLEUR.

Etant précisé cependant, que l'expiration du bail emphytéotique entraînera la fin du régime spécial des baux commerciaux, sur les sous-locations conclues durant l'emphytéose, conformément aux dispositions de l'article L 145-3 du Code de commerce.

5.2.11. Renonciation par le BAILLEUR au privilège de l'article 2332 du Code Civil

Dans le cas où le **PRENEUR** confère des sûretés ou autres droits réels à des tiers sur tout ou partie des constructions garnissant le BIEN, le BAILLEUR renonce, envers ces tiers et seulement envers eux, à se prévaloir dudit privilège.

5.2.12. Frais

Enfin, le **PRENEUR** paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, ceux de la copie exécutoire à délivrer au **BAILLEUR**, ceux de la publicité foncière et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

6. DESTRUCTION DE LA CENTRALE EN COURS DE BAIL

Si la centrale photovoltaïque que le **PRENEUR** se propose de réaliser venait à être détruite par cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du **PRENEUR**, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité de part ni d'autre sauf si le **PRENEUR** décide de poursuivre le bail.

7. CHANGEMENT DANS LA QUALITE DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** s'oblige en cas de transfert de propriété du bien loué à informer le **PRENEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception dans les 45 jours dudit transfert.

En cas de vente de tout ou partie des droits de bailleur portant sur le BIEN objet des présentes, le **BAILLEUR** s'engage à informer la personne devenant titulaire des droits du contenu du présent acte et à lui imposer de respecter toutes les obligations contenues dans le présent acte. Le nouveau **BAILLEUR** s'engagera, quant à lui, par écrit, à reprendre l'ensemble des stipulations du présent bail.

8. REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle consistant dans le paiement des sommes cumulatives suivantes déterminées en fonction de la puissance installée et de la destination des installations photovoltaïques :

- **13 500 € H.T / MWc (16 200 € TTC / MWc) pour la centrale photovoltaïque destinée à la revente totale (AO) (soit 67.500 € HT environ et 81 000 € TTC) ;**
- **3 000 € H.T / MWc (3 600 € TTC/MWc) pour la centrale photovoltaïque destinée à tout autre mécanisme de revente de l'énergie produite ou de consommation. (soit 6.000 € HT environ et 7 200 € TTC).**

Ces montants correspondent pour chacun, à la première année suivant la mise en service de la centrale de production d'énergie photovoltaïque.

Ces montants seront révisés chaque année, le 15 février, dans les conditions prévues dans le présent acte.

Il est ici précisé que ledit loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée à acquitter par le PRENEUR en sus du loyer au taux de TVA en vigueur.

1°) PAIEMENT DE LA REDEVANCE :

La redevance est due distinctement pour chacune des centrales photovoltaïques, à compter de leur mise en service respective.

Plus précisément, par mise en service on entend l'injection du premier Kwh pouvant donner lieu à paiement par l'acheteur obligé ou l'agrégateur (la « Mise en service »),

Les redevances annuelles sont dues respectivement à terme échu, fixé au 15 février de chaque année et sont payable, au plus tard, dans un délai de QUARANTE CINQ (45) jours suivant l'échéance de ce terme.

Indépendamment pour chaque centrale :

- le premier loyer sera exigible au 15 février suivant sa mise en service ;
- il sera calculé au prorata temporis entre la date de mise en service et le 31 décembre de l'année considérée.
- Pour l'année d'expiration du bail, la redevance sera calculée au prorata temporis du 1^{er} janvier jusqu'à la date de terme du bail.

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du BAILLEUR, par virement bancaire.

2°) REVISION DE LA REDEVANCE.

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur et les conditions ci-dessous.

L'indice de révision (noté L) pris pour base est celui de l'indexation du prix de référence formulé dans les AO CRE PPE selon la formule suivante :

$$L = 0,8 + 0,1 \left(\frac{ICHTrev-TS}{ICHTrev-TSo} \right) + 0,1 \left(\frac{FMOABE0000}{FMOABE0000o} \right)$$

Formule dans laquelle :

- *ICHTrev-TS* est la dernière valeur définitive connue au 1^{er} novembre précédant la date d'anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du cout horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
- *FMOABE0000* est la dernière valeur définitive connue au 1^{er} novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10BE – Prix départ usine.
- *ICHTrev-TSo* et *FMOABE0000o* sont les dernières valeurs définitives connues au 1^{er} novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Si pour un motif quelconque imputable au PRENEUR, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le PRENEUR ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différents, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

Si la définition ou la contexture de l'un des paramètres d'indexation venait à être modifiée, s'il cessait d'être publié ou si de nouveaux textes législatifs et réglementaires transformaient les conditions techniques ou financières de l'exploitation, l'une ou l'autre des parties pourra demander un aménagement en vue de rétablir, en tant que de besoin, une équitable concordance entre la tarification et les conditions économiques de l'époque.

Si avant l'expiration du bail emphytéotique, l'un des taux de référence, stipulés aux présentes, cesse d'être publié, il sera fait l'application du taux de remplacement publié sous l'égide de l'autorité compétente.

3°) TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le BAILLEUR déclare vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 6° du Code général des impôts, en conséquence la redevance s'entend hors taxe. À ce sujet, il précise que le PRENEUR est redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie.

Il est ici précisé que cette option prend effet le premier jour du mois suivant sa déclaration au service des impôts. Cette option pourra être dénoncée à tout moment après une durée initiale de cinq années civiles à partir de celle de l'option. La

dénonciation de l'option a pour conséquence l'obligation pour l'assujetti de procéder à la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le **BAILLEUR** déclare, conformément aux dispositions de l'article 260 5° du Code général des impôts, opter pour la soumission du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée, en conséquence il sera redevable de cette taxe lors de l'encaissement des loyers.

La base d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 266 5° du Code général des impôts, est constituée par la valeur du droit de reprise de l'immeuble qui doit revenir au **BAILLEUR**, déduction faite du montant des loyers, et, s'il y a lieu de l'indemnité de reprise stipulée au profit du **PRENEUR**.

9. RESILIATION DU BAIL

En cas de résiliation du **BAILLEUR** ou du **PRENEUR** dans les cas prévus ci-dessus, le **PRENEUR** s'engage à mettre en isolation électrique l'ensemble du BIEN à sa charge exclusive.

9.1. A la demande du PRENEUR-

Cas de réexamen des conditions des présentes ou de caducité

Si, au cours des présentes, se produit l'un, au moins, des événements suivants :

- annulation ou péremption d'une autorisation (au titre des règles de l'urbanisme, du droit de l'environnement ou de la réglementation électrique) afférente aux Installations ou au parc photovoltaïque du **PRENEUR**,
- résiliation d'un contrat de vente de l'énergie entre le **PRENEUR** et tout organisme habilité à acheter l'électricité produite par un parc photovoltaïque , pour une cause non imputable au **PRENEUR**,
- absence d'acheteur de l'énergie produite par des Installations après le terme du contrat d'achat de cette électricité, permettant la sauvegarde d'une exploitation de ces Installations objectivement et structurellement bénéficiaire,
- interdiction totale ou partielle, notamment réglementaire, d'exploiter les Installations ou le parc photovoltaïque que le **PRENEUR** aurait choisi d'édifier, pour une cause non imputable au **PRENEUR**,
- impossibilité pour le **PRENEUR** de vendre l'électricité produite par les Installations de sa Centrale photovoltaïque dans des conditions lui permettant objectivement (par référence aux pratiques de marché du moment) de poursuivre leur exploitation rentable,

Ces différents aspects étant tous déterminants pour le **PRENEUR**, la survenance d'un tel événement constituera, au bénéfice exclusif du **PRENEUR**, une cause de réexamen des conditions des présentes.

Le **PRENEUR** pourra, s'il l'estime opportun, notifier au **BAILLEUR** sa demande de réexamen par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sommation d'huissier ou remise en mains propres contre récépissé, à son choix.

Les parties disposeront alors d'un délai de TROIS (3) mois à compter de la date de première présentation de la lettre recommandée, de la date de la sommation ou de celle du récépissé, pour se rapprocher et négocier de bonne foi toute adaptation des stipulations du présent bail emphytéotique qu'elles estimeraient nécessaire au regard de la situation considérée.

À défaut d'accord exprès et écrit intervenu dans ce délai, les présentes seront réputées caduques de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

La caducité ci-avant ne donne lieu à aucune indemnité de part ou d'autre.

En cas de caducité des présentes, le PRENEUR est tenu de procéder :

- au démantèlement et à la remise en état de le BIEN objet des présentes;
- aux démarches nécessaires à la radiation des présentes, de toute servitude accessoire à l'emphytéose qui en résultait, ainsi que des sûretés ou garanties prises au titre des présentes auprès du Service de la Publicité Foncière et/ou au greffe d'un Tribunal de commerce, le cas échéant.

A toutes fins utiles, il est enfin rappelé que la caducité est un mécanisme commun à toute convention à exécution successive ou échelonnée. En l'absence de toute disposition légale contraire, la caducité s'applique donc aussi aux présentes. Les dispositions ci-dessus ne visent donc pas à imposer un mécanisme de caducité aux présentes, auxquelles il s'applique de toute façon, mais à le rappeler et l'organiser compte tenu des raisons propres au PRENEUR de consentir aux présentes.

9.2. A la demande du BAILLEUR

La résolution du présent bail emphytéotique pourra être demandée par le **BAILLEUR** dans les conditions prévues par l'article L.451-5 du Code rural et de la Pêche Maritime.

Le **BAILLEUR** pourra demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,
- en cas d'inexécution d'une des autres conditions du présent bail.
- si le Preneur a commis sur le fonds des détériorations graves.

Étant précisé que les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances.

En tout état de cause, la résiliation ne pourra être demandée par le **BAILLEUR** que trente (30) jours après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet.

Toutefois, dans le cas où le **PRENEUR** aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, ce commandement de payer ou cette sommation d'exécuter sera obligatoirement et concomitamment dénoncée aux tiers titulaires de sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels, ayant régulièrement publié leurs droits au service de la publicité foncière compétente ou au greffe du tribunal de commerce s'il y a lieu, ou aux financeurs du projets ayant des gages sur les installations, pour autant que les droits réels autres qu'hypothécaires, aient été notifiés au **BAILLEUR**.

De même, dans le cas où le **PRENEUR** ou, s'il y a lieu, son sous-locataire, aurait souscrit un crédit-bail pour le financement de tout ou partie de la centrale photovoltaïque, le commandement de payer ou la sommation d'exécuter devra obligatoirement être dénoncé au crédit bailleur dans les mêmes conditions que ci-dessus, pour autant que ce ou ces crédits baux aient été notifiés au **BAILLEUR**.

Dans le cas où le **PRENEUR** aurait constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des créanciers ayant fait publié leurs droits, aucune demande de résiliation de Bail pour faute du **PRENEUR** n'est recevable à la demande du **BAILLEUR** avant l'expiration d'un délai de TROIS (3) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer/mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé par lettre recommandée à ces créanciers et dans la mesure où aucun d'eux n'aurait

notifié au **BAILLEUR** son intention de se substituer ou de substituer un tiers désigné dans les droits et obligations du **PRENEUR**

Aucune résiliation du présent bail, ne pourra intervenir à la requête du **BAILLEUR** à l'égard du **PRENEUR** en l'absence de telles dénonciations.

Dans les trois (3) mois de cette ou ces dénonciations, les titulaires de droits réels ou crédit bailleurs, pourront à leur choix :

- soit aviser le **BAILLEUR** par lettre recommandée avec avis de réception qu'ils verseront au **BAILLEUR** le loyer impayé ou exécuteront l'obligation défaillante.
- soit signifier au **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec avis de réception, leur substitution pure et simple (ou celle d'un tiers désigné par eux) dans les droits et obligations du **PRENEUR**, par suite de cession à leur profit du bail *(sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation de la centrale photovoltaïque et à la vente d'électricité produite tant à EDF OA que dans le cadre de tout autre mécanisme de vente ou de consommation de l'énergie produite)*, à défaut de quoi la résiliation pourra intervenir à l'égard du **PRENEUR**.

Les engagements du **BAILLEUR** au titre du présent article ont la nature d'une stipulation pour autrui faite au profit des titulaires de droits réels sur le bail et les constructions.

Aucune disposition du présent article ne saurait exonérer d'une façon quelconque le **PRENEUR** de ses obligations au titre du bail emphytéotique administratif, en particulier celle de payer le loyer à bonne date et de remédier à toute inexécution des charges et conditions du présent bail.

Indemnité conventionnelle en cas de défaillance du PRENEUR

Toutefois, il est expressément prévu qu'en cas de défaillance du **PRENEUR**, hormis dans les cas évoqués ci-dessus, entraînant la résiliation du bail sans indemnité, ledit **PRENEUR** sera redevable envers le **BAILLEUR** d'une indemnité comme suit :

- D'un montant de 150.000 € TTC en cas de résiliation d'un bail dans les 10 premières annexée suivant sa signature.
- D'un montant de 100.000 € TTC en cas de résiliation du bail entre la 11^e et la 21^e année suivant sa signature.
- D'un montant de 50.000 € TTC en cas de résiliation au-delà de la vingt et unième année suivant sa signature.

Ce dernier se réservant, en outre, tout recours de droit.

Cette indemnité est libératoire de tout dommages-intérêts envers le **BAILLEUR** s'agissant de la défaillance qu'elle sanctionne. Un même fait générateur ne peut donner lieu à un cumul d'indemnités et/ou de sanctions contractuelles et/ou dommages-intérêts.

Résiliation pour motifs d'intérêt général

Par ailleurs et conformément au régime des contrats administratifs, le **BAILLEUR** peut résilier unilatéralement le présent 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 photovoltaïque.

L'effet d'une résiliation pour motif d'intérêt général est le suivant : le **PRENEUR** devra démanteler la centrale photovoltaïque et ce dans les conditions visées aux présentes.

De ce fait, le **PRENEUR** a droit à une légitime indemnisation versée par le **BAILLEUR** (ci-après l'«Indemnité »), exigible lors de la prise d'effet de la résiliation déterminée par les présentes.

Cette indemnité sera calculée comme suit :

- Prise en compte des investissements non encore amortis à la date de la résiliation ;
- Prise en compte du manque à gagner supporté par le **PRENEUR** calculé sur le chiffre d'affaires journalier moyen réalisé au cours des trois années précédentes à la résiliation pour motif d'intérêt général calculé au **prorata temporis** du nombre de jours courant entre la date de la résiliation et la date de fin du BEA ;
- Prise en compte des frais exposés pour le démontage de la Centrale et remise en état du Patrimoine, **le cas échéant** ;
- Prise en compte des frais consécutifs à la résiliation du contrat de prêt conclu pour le financement du Projet ;
- Prise en compte des frais consécutifs à la résiliation du contrat de vente d'électricité du Projet ;
- Prise en compte des frais consécutifs à la réalisation des contrats conclus avec des tiers pour la réalisation du Projet ;
- Pris en compte des frais engagés aux fins de développement, construction et exploitation du Projet.

Cette indemnité sera fixée à l'amiable par les **PARTIES** ou, à défaut, à dire d'expert nommé par conjointement par les Parties ou à défaut, par à la requête de la **PARTIE** la plus diligente par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier. L'expert agissant dans les conditions de l'article L.1311-7 du Code général des collectivités publiques, devra déterminer le montant de l'indemnité.

Le montant de l'indemnité ainsi fixé par l'expert liera les parties en l'absence d'erreur grossière.

Les frais d'expertise seront partagés à parts égales entre les **PARTIES**. L'expert devra faire ses meilleurs efforts pour rendre sa décision dans un délai d'un mois à compter de la date d'acceptation de sa mission.

10. DIAGNOSTICS

10.1. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« 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.

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. »

10.2. Radon

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).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone ++, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

10.3. Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi

qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble 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.

10.4. Situation environnementale

Consultation de bases de données environnementales :

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

Protection de l'environnement

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles 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."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, 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 à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander 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'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Une étude environnementale a été réalisée en décembre 2019 par le bureau d'études IAO SENN dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes.

Un récapitulatif des contraintes est proposé ci-dessous :

- Le site du projet est localisé en amont d'un site Nature 2000 : connexion hydraulique directe par le ruisseau Le Noireau.
- Le site est bordé au sud par une ZNIEFF
- Quelques espèces végétales invasives sont présentes et seront à éliminer dont la renouée du Japon.
- Actuellement, aucun dispositif de gestion des eaux pluviales n'est en place sur les lieux. Un séparateur à hydrocarbures était présent pour le traitement qualitatif des eaux avant rejet dans le Noireau
- Le projet est localisé dans une zone soumise à risque de remontée de nappe (risque d'inondation), Les piézomètres posés dans le cadre des études de pollution indiquent un niveau de nappe entre -0,8m et -4,4m.

Il résulte du titre de propriété du BAILLEUR, ci-dessus énoncé ce qui suit, littéralement rapporté :

« Caractéristiques de l'installation précédemment exploitée

Sur la situation des biens relative à la réglementation sur les installations classées, le VENDEUR déclare :

- *Que le BIEN a fait l'objet entre 1960 et 2013, d'une exploitation industrielle (production de matériaux de friction pour l'industrie automobile) et que cette activité relevait de la réglementation des exploitations classées pour la protection de l'environnement et était soumise à autorisation ;*
- *Que l'installation n'a fait à la connaissance du VENDEUR l'objet d'aucune mesure administrative de suspension, de suppression ou de fermeture.*

A ce titre, dans le cadre de la cessation de ses activités, le VENDEUR a procédé, sous le contrôle des autorités compétentes, à la démolition et à la réhabilitation environnementale du BIEN, en vue d'un usage de type industriel.

Selon la méthodologie nationale applicable en matière, les précautions et restrictions associées à ce type d'usage ont vocation à être pérennisées par voie de servitude d'utilité publique enregistrées auprès du service de la publicité foncière et annexées au plan local d'urbanisme de la commune de CONDE EN NORMANDIE.

L'ACQUEREUR prend le BIEN en l'état et se conformera aux servitudes d'utilité publique arrêtés par le Préfet et jointe en annexe aux présentes.

L'ACQUEREUR reconnaît en outre avoir été mis en mesure d'accéder, avec tous conseils de son choix, au site lui-même et à toutes informations environnementales en possession du VENDEUR. Il reconnaît en particulier avoir reçu, dès avant ce jour, les éléments suivants, savoir :

- *le rapport de suivi de traitement des eaux souterraines de février à décembre 2009,*
- *le rapport des investigations complémentaires datés d'avril et mai 2011 – phase B,*
- *le plan de gestion de septembre 2012,*
- *le rapport des investigations complémentaires datés d'août 2013,*
- *le rapport d'évaluation de l'atténuation naturelle accélérée (ANA) de septembre 2013 à mars 2014,*
- *le rapport de remédiation de COHV et de surveillance des eaux souterraines de l'année 2015,*

- le rapport d'investigations complémentaires sur les sols et eaux souterraines –avril et mai 2015,
- le rapport d'investigations complémentaires sur les sols de juillet 2016

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé du passé industriel du BIEN et notamment de son exploitation par une autre entreprise (la société Valeo) que le VENDEUR de 1960 à 1990. L'ACQUEREUR reconnaît que le VENDEUR ne peut dès lors garantir de ce qui s'est passé sur le BIEN pendant cette période durant laquelle il n'était pas présent mais qu'il s'est vu remettre toutes les informations à la disposition du VENDEUR. L'ACQUEREUR a ainsi notamment été informé du fait que le VENDEUR et la société Valeo ont vu leurs responsabilités engagées par d'anciens salariés au titre de la législation relative à l'amiante.

Au vu de ce qui précède, l'ACQUEREUR se déclare parfaitement informé de l'historique du BIEN, des travaux de démolition et de réhabilitation environnementale y réalisés, et renonce à tout recours contre le VENDEUR ayant pour cause ou pour objet l'état environnemental du BIEN, que ce soit sur le fondement des articles L. 541-20 ou L. 125-7 du code de l'environnement ou sur tout autre fondement. »

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de l'état actuel du BIEN.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- Avoir été à même de consulter les rapports environnementaux sus énoncés aux présentes et qui lui ont été remis dès avant ce jour ainsi qu'il le reconnaît
- Avoir pu recueillir l'avis de tout expert de son choix
- Avoir reçu en sus les rapports environnementaux suivants :
 - * Phase II : Investigations complémentaires de 2007
 - * Plan de gestion de novembre 2008
 - * Plan additionnel d'investigation de 2010
 - * Plan de gestion de 2012
 - * L'étude historique et environnementale de 2012
 - * Le rapport de remédiation de COHV et de surveillance des eaux souterraines de l'année 2014,
 - * Plan de gestion à jour de 2016
 - * L'analyse des risques résiduelles (ARR) de validation de fin de travaux de 2018
 - * Le contexte technique et réglementaire de décembre 2019

En conséquence l'ACQUEREUR persiste dans sa volonté d'acquérir le BIEN en l'état et requiert le notaire soussigné de régulariser le présent acte authentique de vente.

Le dépôt de pièces des servitudes d'utilités publiques reçu par Maître Philippe GAUDRON, susnommé, en date du 28 décembre 2020 publié au service de la publicité foncière de CAEN 3 le 19 janvier 2021 volume 2021P numéro 131 suivi d'une attestation rectificative en date du 28 décembre 2020 publié le 22 février 2022 volume 2022P numéro 437 est demeuré ci-annexé aux présentes.

L'ACQUEREUR s'engage à les respecter et à faire respecter par tout tiers occupant, intervenant sur, ou acquérant tout ou partie du BIEN.

Le PRENEUR déclare être informé de cette situation et en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

1. DECLARATIONS DES PARTIES

1.1. SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
 - Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

1.2. SUR LE BIEN

Le BAILLEUR déclare en outre ce qui suit :

SUR L'ÉTAT DU BIEN :

Que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune action ou interdiction particulière, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.

A l'exception des mesures ci-avant indiquées au paragraphe situation environnementale par suite de l'ancienne exploitation industrielle du bien.

SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION À SON DROIT DE DISPOSER :

Qu'il n'existe sur le **BIEN** aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,

Qu'il n'existe sur le **BIEN** aucune action judiciaire ou administrative en cours,

Qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **PRENEUR**, un droit quelconque sur ce BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité,

Et qu'il n'existe aucun empêchement aux présentes.

SUR LES SERVITUDES :

Qu'il n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN et, qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

A l'exception des servitudes constituées au présent acte,

Et à l'exception des servitudes d'utilité publiques :

Aux termes d'un arrêté préfectoral du 09 décembre 2019 il a été constitué diverses servitudes d'utilité publiques sur la parcelle, savoir :

- Servitude relative à l'usage du site,
- Servitudes liées au sol,
- Servitudes liées aux eaux souterraines,
- Servitudes liées aux constructions nouvelles,
- Et servitudes d'information.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de ces servitudes et d'engager à les respecter ;

SITUATION LOCATIVE :

Que le BIEN ne fait l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE :

Que le BIEN est libre de toute charge hypothécaire ou privilégiée de son chef, qu'il ne fait l'objet d'aucune publication foncière de saisie immobilière, et qu'il en dispose librement.

Le notaire soussigné confirme que, selon un état hypothécaire et renouvellement de moins de 2 mois, le BIEN est libre de toute inscription (hypothèque, privilège), de toute déclaration de saisie, de toute restriction possible aux droits du BAILLEUR.

2. PUBLICITE FONCIERE-- DECLARATION FISCALE

PUBLICATION – TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière du CALVADOS.

Le présent bail emphytéotique administratif étant conclu en application des articles L1311-2 et L1311-4 du code des collectivités territoriales, celui-ci est soumis à un droit fixe.

Toutefois, le présent bail est purement et simplement exonéré de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du Code général des impôts comme étant soumis à la taxe sur la valeur ajoutée sur option et participant à une opération de construction.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à 2.371.500 Euros donnant une contribution de **2.372 Euros**

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

3. COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

4. 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.

5. FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge du **PRENEUR**, qui s'oblige à leur paiement.

6. 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 de la redevance convenue.

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

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation des sommes ci-dessus indiquées.

7. SORT DES CONVENTIONS ANTERIEURES

D'un commun accord entre les PARTIES, il est convenu que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant contrat et dans tout autre document quelconque régularisé entre elles dès avant ce jour, en vue du présent acte.

Les clauses et conditions de cet avant-contrat comme de tout autre document, seront réputées non écrites à compter de ce jour et aucune des PARTIES ne pourra s'en prévaloir pour invoquer des clauses contraires à celles figurant au présent acte.

Cette convention expressément acceptée par chacune des PARTIES, constitue pour elles, une condition essentielle et déterminante du présent acte

8. CONCLUSION DU CONTRAT

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

9. DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

Les parties s'entendent pour appliquer les disposition de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

10. 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 : benoit.dantin@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.

11. 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.

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

PROJET