



## DÉLIBÉRATION N° CS 2023-03-034

### PROJET D'IMPLANTATION DE 3 BÂTIMENTS PHOTOVOLTAÏQUES SUR LA PARCELLE ZA 203 / AUTORISATION DE SIGNATURE

#### Nombre de membres :

En exercice : 33

Présents : 23

Votants : 23

L'an deux mil vingt-trois, le 25 septembre ;

L'assemblée délibérante du Syndicat mixte Cyclad, s'est réunie en séance ordinaire à l'atelier CyclaB à Surgères, sous la présidence de Monsieur Jean GORIOUX.

#### Présents / Membres titulaires

Mesdames Éliane TRAIN – Isabelle COSSON – Anne-Sophie DESCAMPS – Lina BESNIER

Messieurs Christian LUCAZEAU – Jacky RAUD – Jean MOUTARDE – Michel LALAIZON – Hubert COUPEZ  
Serge BERNET – Julien GOURRAUD – Jérôme GARDELLE – Emmanuel JOBIN – Jean GORIOUX  
Denis DUBOURGNOUX – David RAFFÉ – Jean-Pascal VIALE – Sylvain BARREAUD – Patrick BOUSSATON  
Philippe NEAU – Alain FONTANAUD

#### Présents / Membres suppléants

Monsieur Pascal PELLERIN suppléant de Monsieur Jean-Luc FOURRÉ

Monsieur Daniel MOULON suppléant de Monsieur Gaby TOUZINAUD

#### Présence des suppléants sans vote

#### Absents titulaires

Mesdames Ornella TACHE – Ghislaine GOT (*excusée*)

Messieurs Jean-Michel CHATELIER (*excusé*) – Jean-Luc DUGUY (*excusé*) – Jean-Luc FOURRÉ – Gaby TOUZINAUD  
Éric GUINOISEAU – Stéphane AUGÉ – Jean-Paul GAILLOT (*excusé*) – Sylvain FAGOT – Laurent RENAUD  
Philippe PELLETIER

#### Secrétaire de séance

Madame Anne-Sophie DESCAMPS

#### Convocations envoyées le :

15 septembre 2023

#### Affichage de la convocation le : (Art. L2121-10 du CGCT)

15 septembre 2023

#### Publication (affichage) ou notification du :

27 septembre 2023



**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Considérant** la proposition d'AMARENCO de construire et d'exploiter 3 bâtiments photovoltaïques sur la parcelle ZA 203 relatif à l'appel à manifestation d'intérêt lancé le 30 juin 2023,

**Considérant** le modèle de bail annexé et envoyé au préalable au Comité syndical,

**Considérant** les éléments suivants :

- La parcelle sera mise à disposition de la société dans le cadre d'un bail emphytéotique,
- La dépendance concernée (parcelle ZA 203) concerne une superficie de 17 435 m<sup>2</sup>,
- L'entreprise prend à sa charge la création de 3 bâtiments équipés de centrales photovoltaïques :
  - Un bâtiment de 77m x 30m soit 2 310 m<sup>2</sup>,
  - Un bâtiment de 63m x 25m soit 1 575 m<sup>2</sup>,
  - Un bâtiment de 49m x 25m soit 1 225 m<sup>2</sup>,
- La durée du bail à construction est consentie et acceptée pour une durée de 30 ans à compter de la mise en service de la centrale sans que la durée ne puisse excéder 32 ans à compter de la date de prise d'effet du bail,
- A l'issue du bail, tous les aménagements, constructions et équipements réalisés par l'emphytéote, tels qu'ils existent à la date d'expiration ou de résiliation, deviendront de plein droit et sans indemnité la propriété de Cyclad,
- A l'issue du bail, Cyclad aura le choix de conserver la centrale et ses équipements photovoltaïques ou de demander le démantèlement et le recyclage des équipements qui seront au frais de l'emphytéote,
- Les prestations à la charge du prestataire :
  - L'étude de sol,
  - Les fondations,
  - La construction des 3 bâtiments,
  - L'installation des 3 centrales photovoltaïques (panneaux, câblages, onduleurs...),
  - Les raccordements électriques au PDL et au PDT des 3 centrales photovoltaïques,
  - Les frais d'urbanisme (architectes...) dans l'optique d'obtenir les permis de construire des 3 bâtiments,
  - L'exploitation et la maintenance des 3 centrales solaires sur une durée de 3 ans,
  - Les chéneaux et descentes d'eau des 3 bâtiments.
- Les prestations à la charge du syndicat :
  - Le terrassement et/ou l'empierrement des 3 bâtiments le cas échéant,
  - Les tranchées des 3 bâtiments au PDL en limite de propriété,
  - Le bardage et l'aménagement intérieur du bâtiment le cas échéant,
  - L'entretien et l'élagage des végétaux.
- Le versement d'une soulte de 1 800 € HT au titre de l'occupation temporaire du domaine public pour les bâtiments 2 et 3,
- Le versement d'une soulte de 1 800 € HT au titre de l'occupation temporaire du domaine public pour le bâtiment 1 qui sera construit 18 mois après la mise en service des bâtiments 2 et 3.





Ces explications entendues, Monsieur le Président demande au Comité Syndical de se prononcer sur la présente délibération.

**Après en avoir délibéré, le Comité Syndical,  
23 membres présents, 23 membres votants, à l'unanimité,**

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- Autorise Monsieur le Président à signer les baux relatifs à l'implantation, l'exploitation et la maintenance de 3 bâtiments photovoltaïques sur la parcelle ZA 203,
- Autorise Monsieur le Président à signer tout document relatif à l'implantation, l'exploitation et la maintenance de 3 bâtiments photovoltaïques sur la parcelle ZA 203,
- Autorise Monsieur le Président à prendre toute disposition pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

Fait à Surgères, le 26 septembre 2023

Extrait certifié conforme,

Le Président,  
**Jean GORIOUX**

La secrétaire de séance,  
**Anne-Sophie DESCAMPS**

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Poitiers dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par les services du contrôle de légalité.*



## PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **AMARENCO FRANCE**, société par actions simplifiée, au capital de 99.640,00€, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Albi sous le numéro 537 509 333, dont le siège social est situé chemin de Touny, Château Touny-les-Roses, 81150 LAGRAVE, Représentée par **Monsieur Olivier CARRE**, dûment habilité,

Ci-après dénommée « **le Bénéficiaire** »,

### D'UNE PART,

### ET:

Le **SYNDICAT MIXTE CYCLAD**, syndicat mixte fermé immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro SIREN 251 701 900, dont le siège social est situé 1 rue Julia et Maurice Marcou, 17700 SURGERES, Représenté par **+++**, dûment habilité,

Ci-après dénommée « **le Promettant** »,

### D'AUTRE PART,

Le Bénéficiaire et le Promettant sont ci-après dénommés ensemble les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

### Il est préalablement exposé ce qui suit :

#### EXPOSE PREALABLE

Le **Promettant** déclare être propriétaire d'un terrain situé Rue Antonin GABORIEAU, au lieu-dit « Les Grandes Brandes » sur la commune de SURGERES (17700) (ci-après le « **Terrain** ») cadastré :

Préfixe	Section	N°	Usage actuel de la parcelle
000	ZA	211	

Une copie de la planche cadastrale et les éventuelles parcelles supplémentaires objets des présentes sont jointes en **Annexe**.

Le **Promettant** déclare que le bien objet des présentes ne fait l'objet d'aucun démembrement de propriété, qu'il n'est pas soumis au régime de la copropriété et qu'il est libre de toute occupation

Le **Promettant** a mis en place une mesure de publicité – Sélection préalable pour occuper le domaine du syndicat mixte Cyclad sur la commune de SURGERES (17700) dont il a la gestion en vue de l'installation et de l'exploitation d'une centrale photovoltaïque en toiture d'un bâtiment à construire, et accepte de mettre à disposition d'un investisseur tiers des terrains appartenant à son domaine public pour qu'il y implante des installations photovoltaïques.

Le **Bénéficiaire** a notamment pour activité le développement, la construction et l'exploitation

d'installations solaires photovoltaïques.

Par délibération du **+++++**, le **Promettant** a retenu le projet du **Bénéficiaire**, et a autorisé son représentant légal à engager des négociations avec le candidat retenu pour l'établissement d'un bail emphytéotique.

Le **Bénéficiaire** entend installer une ou plusieurs centrale(s) solaire(s) photovoltaïque(s) (ci-après dénommée la (ou les) « **Centrale(s)** ») dont la puissance reste à déterminer sur le Terrain sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaire.

Le projet est défini comme l'étude, la conception, le financement, la construction, l'installation et l'exploitation de la Centrale, que le **Bénéficiaire** envisage éventuellement de réaliser, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives, sur la (ou les) toiture(s) d'un ou plusieurs Bâtiment(s) à construire (ci-après le « **Projet** »).

A ce titre, le **Promettant**, intéressé par ce Projet, est disposé à consentir un bail emphytéotique (ci-après le « **Bail** ») au **Bénéficiaire** portant sur un ou plusieurs futur (s) volume(s) immobilier(s) qui sera ou seront établi(s) sur plan et numéroté (s) par Géomètre Expert. Ce ou ces volumes sera ou seront composé (s) des fondations, des piliers, de la charpente métallique et de la couverture photovoltaïque d'un ou plusieurs bâtiments (ci-après le ou les « **Bâtiments** ») que le **Bénéficiaire** aura la faculté de construire sur le Terrain objet des présentes afin de permettre l'exploitation de la ou les Centrale(s). L'espace intérieur du ou des Bâtiment (s), sera délimité par un volume immobilier dont le Promettant deviendra propriétaire à compter de l'achèvement du ou des Bâtiments et de la mise en service de la Centrale. Le **Promettant** accepte de mettre à la disposition du **Bénéficiaire** des fractions du Terrain afin que le **Bénéficiaire** puisse y implanter les fondations et les piliers de la charpente métallique s'il décide de construire. Les différents volumes, le cahier des charges et des servitudes entre volumes feront l'objet d'un état descriptif de division en volumes.

Les Parties ont, en conséquence, convenu d'arrêter la présente promesse de bail emphytéotique (ci-après la « **Promesse** »).

#### **ARTICLE 1 : OBJET DE LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

Par les présentes, le **Promettant** confère de manière ferme et irrévocable au **Bénéficiaire**, si bon semble à ce dernier, la faculté de prendre à bail emphytéotique régi par les dispositions des articles L451-1 à L451-13 du Code Rural un ou plusieurs volumes d'un (ou des) Bâtiments à construire sur le Terrain, dont la désignation précise figure dans l'**Exposé Préalable** et à l'**Annexe (Désignation du Terrain et modèle de plan de coupe des volumes)**, à l'effet d'y permettre, en fonction des études réalisées, l'implantation, l'exploitation et l'entretien, par le **Bénéficiaire**, de Centrale(s) installée(s) sur la (ou les) toiture(s) du (ou des) Bâtiment(s) à construire.

Dans le cas où le Terrain serait constitué de terres agricoles, le **Promettant** garantit :

- Qu'il soit fait un usage agricole de la ou les **Bâtiment(s)** par lui-même ou par toute société d'exploitation qu'il aurait autorisée au titre du Prêt ;
- Que le **Promettant** a de ce fait le statut d'agriculteur
- Que le **Promettant** pourra justifier de cela au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme par la production d'une attestation d'immatriculation à la Mutualité Sociale Agricole (M.S.A.).

De plus, le **Promettant** s'engage à conférer au **Bénéficiaire** toutes servitudes, notamment de passage de réseaux nécessaires au raccordement électrique de distribution sur les parcelles dont le **Promettant** est propriétaire sur la commune dans laquelle se situe le Projet et s'engage à donner au **Bénéficiaire** libre accès au Terrain pour la construction et l'exploitation de la Centrale.



Le **Promettant** garantit le **Bénéficiaire** contre tous vices cachés affectant l'usage du Terrain objet de la Promesse et lui en garantie également la jouissance paisible du ou des Volumes immobiliers objet de la Promesse.

A ce titre, le **Promettant** déclare être pleinement propriétaire du ou des Terrain(s) support(s) des futurs volumes immobiliers. Dans le cas où le **Promettant** n'est pas propriétaire, il s'engage à en obtenir la pleine propriété, à ses frais exclusifs, au plus tard à la signature du Bail.

Le **Bénéficiaire** accepte la présente Promesse en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation, suivant qu'il lui conviendra, notamment au vu du dossier administratif, financier et technique permettant de connaître la faisabilité de l'opération d'ensemble.

Par ailleurs, les Parties conviennent que les frais qui ne sont pas directement liés à l'exploitation de la Centrale mais relatifs à l'activité du **Promettant**, resteront à la charge de ce dernier.

## ARTICLE 2 : DUREE ET REALISATION DE LA PROMESSE

### 2.1 Durée

La présente Promesse est valable pendant une durée de **VINGT-QUATRE (24)** mois à compter du jour de sa signature par les Parties. Si à l'issue des VINGT-QUATRE (24) mois, et à défaut d'avoir été résiliée aux conditions prévues aux présentes, celle-ci sera prorogée tacitement pour une durée maximale d'**UNE (1)** année.

Passé ce délai de VINGT-QUATRE (24) mois, éventuellement prorogé, si le **Bénéficiaire** n'a pas levé l'option, la présente Promesse sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ou formalité, et les Parties déliées de toute obligation réciproque.

Toutefois si, à cette date, éventuellement prorogée, le **Bénéficiaire** n'a pas levé l'option mais qu'il est dans l'attente d'une autorisation administrative (permis de construire notamment) ou financière (contrat d'obligation d'achat notamment), le **Promettant** ne pourra s'opposer à la prorogation de la présente Promesse jusqu'à l'obtention de cette autorisation.

### 2.2 Réalisation

La réalisation de la présente Promesse pourra être demandée par le **Bénéficiaire**, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis contre récépissé.

En cas de réalisation de la Promesse, le Bail sera régularisé par acte authentique. Cet acte sera reçu par le notaire choisi par le **Bénéficiaire** seul rédacteur des actes. Sauf accord contraire des Parties, l'acte sera reçu à distance par voie de procuration.

Le **Promettant** et le **Bénéficiaire** donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire et autres, pour toutes notifications exigées par la loi.

## ARTICLE 3 : CONDITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

### 3.1. Conditions générales du bail emphytéotique

Le Bail, régi par les dispositions des articles L451-1 à L451-11 du Code Rural, confèrera ainsi au

**Bénéficiaire** un droit réel d'emphytéose sur les biens et droits immobiliers objet de la Promesse.

Le Bail aura lieu aux clauses usuelles et de droit en matière de baux emphytéotiques, et dans les conditions particulières définies dans l'**Annexe**.

### 3.2. Autorisation d'urbanisme et projet de construction

Le **Bénéficiaire**, seul concepteur de son projet, pourra conformément aux dispositions du code rural en qualité d'Emphytéote librement construire tout édifice ou opérer toutes rénovations ou tous changements qu'il jugera bons sur le terrain loué dans la seule limite de l'article L.451-7 du code rural qui interdit qu'il soit porté atteinte à la valeur du fonds.

Toutefois, le **Bénéficiaire** s'engage à informer le **Promettant** de son projet de construction dans les conditions prévues ultérieurement aux présentes. Cette information n'emportant aucune demande d'approbation au profit du **Promettant**.

Le **Promettant** pourra cependant adresser par courrier recommandé une demande de modification des constructions projetées par le **Bénéficiaire** qui sera libre de l'accepter ou non. Le silence du **Bénéficiaire** emportant refus tacite des demandes de modifications.

En cas d'accord du **Bénéficiaire** de modifier le projet de construction conformément aux demandes du **Promettant**, le **Bénéficiaire** adressera au **Promettant** un devis détaillant l'ensemble des surcoûts éventuels générés par la demande de modification (incluant notamment les surcoûts liés à la perte de temps générée, à la nécessité d'effectuer une demande de permis de construire modificatif ...Etc.) Le Promettant pourra dans un délai de dix (10) jours à compter de la réception dudit devis soit :

- Confirmer sa demande de modification des constructions et effectuer dans ce même délai le paiement des sommes réclamées, tout défaut de paiement entraînant un refus de modification du projet.
- Annuler sa demande de modification des constructions.

Le silence du **Promettant** dans le délai de dix (10) jours présumera de l'annulation de la demande de modification.

En cas de refus du **Promettant** de continuer le projet en raison du refus du **Bénéficiaire** de procéder aux modifications demandées par lui ou en raison d'un surcoût non payé par le **Promettant**, les présentes seront résiliées pour faute du **Promettant** qui sera redevable d'un montant forfaitaire de **DIX MILLE EUROS (10.000,00€)** sans préjudice des dispositions de l'article « Résiliation » de la présente Promesse.

### 3.3. Loyer et redevance du bail emphytéotique

Le Bail sera consenti et accepté moyennant une redevance fixée selon l'une des options proposées et choisie par le **Promettant**, au paragraphe « E- Redevance » dans l'**Annexe**.

Le **Promettant** déclare avoir consulté le service départemental des Domaines et transmettra au **Groupement** l'avis rendu par ce service. En effet, les cessions de droits réels immobiliers sont soumises à la consultation préalable de l'administration des Domaines pour connaître la valeur du bien. Cette obligation concerne les collectivités territoriales, (à l'exception des communes de moins de 2.000 habitants), leurs E.P.C.I. et les syndicats mixtes, les établissements publics fonciers locaux.

L'administration des domaines a l'obligation de donner son avis dans le délai requis de UN (1) mois à compter de la réception complète de la demande. Si cet avis n'est pas reçu par le **Promettant** dans ce délai (ou dans le délai aménagé) alors le consultant peut soumettre l'opération de cession de droits immobiliers à l'organe délibérant sans attendre cet avis qui est réputé donner.

Cet avis ne lie pas le consultant qui peut retenir un prix différent de la valeur indiquée sous réserve du contrôle de légalité et cet avis doit obligatoirement être visé dans la délibération autorisant la signature du bail emphytéotique.

#### **ARTICLE 4 : CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente Promesse est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes dont la réalisation n'emportera aucun effet rétroactif :

##### **4.1. Conditions suspensives de droit commun**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **Bénéficiaire**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

- Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble ou le rendre impropre à la destination que le **Bénéficiaire** entend donner. Le **Promettant** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.
- L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée.

##### **4.2. Conditions suspensives particulières**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives particulières stipulées en la faveur du **Bénéficiaire**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

1. **Obtention définitive de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la construction, à la mise en service et à l'exploitation de la Centrale ainsi qu'à la réalisation des travaux de raccordement conformément à la loi et aux règlements en vigueur ou à venir, purgées de tout recours et de tout retrait**, et qu'il y aura lieu de solliciter et d'obtenir (notamment permis de construire, autorisation ICPE, etc...);
2. **Obtention de la convention de raccordement avec le gestionnaire du réseau de distribution d'électricité pour un montant généralement appliqué sur des projets similaires ;**
3. **Obtention de résultats satisfaisants à l'ensemble des études de faisabilité technique, environnementale, juridique, assurantielle, économique et financière (ci-après l'« Etude »).**  
 Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu :
  - Que l'Étude de faisabilité sera conduite sous la seule responsabilité du **Bénéficiaire** et à ses frais exclusifs ;
  - Que l'Étude comprend notamment l'étude du gisement solaire et de la productivité de la Centrale, l'étude de sol, l'étude d'impact environnemental, la vérification de la viabilité financière et économique du Projet, la vérification de la possibilité d'une couverture assurantielle du Projet ;
  - Que seraient considérés, comme des résultats de l'Étude de nature à remettre en cause la faisabilité du Projet, notamment l'obligation de mise en place d'infrastructures particulières ou de conditions assurantielles spéciales génératrices d'un surcoût par rapport à l'investissement normalement attendu sur des projets similaires ;
  - Que le **Bénéficiaire** s'engage, d'une manière générale, à faire son possible pour obtenir des résultats satisfaisants de l'Étude, en sorte que la condition suspensive ci-dessus se réalise ;
  - Qu'en cas d'obtention de résultats de l'Étude ne permettant pas la réalisation du Projet le **Bénéficiaire** informera le **Promettant** dans les meilleurs délais, en lui précisant les motifs pour lesquels l'Étude de faisabilité n'a pas été concluante.



**4. Obtention d'un contrat d'achat de l'énergie pour un prix d'achat de l'énergie ne remettant pas en cause la rentabilité du Projet ;**

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt, et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé à l'autre Partie ou leurs notaires dans le délai prévu pour sa réalisation.

A ce titre, il est expressément convenu que ces conditions suspensives sont stipulées dans le seul intérêt du **Bénéficiaire** qui pourra en tout état de cause y renoncer.

Le **Bénéficiaire** s'oblige à faire ses meilleurs efforts à l'effet d'obtenir les autorisations et accords mentionnés ci-dessus, le **Promettant** s'engageant à lui apporter à cette fin son concours, dans toute la mesure utile ou nécessaire.

Le **Bénéficiaire** informera le **Promettant** de l'accomplissement des conditions suspensives.

**ARTICLE 5 : EXCLUSIVITE**

Pendant toute la durée de la présente Promesse, le **Promettant** s'interdit de conclure, de négocier ou d'initier tout accord écrit ou verbal avec une autre personne physique ou morale visant à établir un quelconque projet de conception et d'installation de production d'énergie ou tout autre projet qui entraverait la jouissance du Terrain par le **Bénéficiaire**. Le **Promettant** déclare qu'aucun contrat ou accord de cet ordre n'existe à la signature de la présente Promesse.

En cas de non-respect de cette obligation, le **Promettant** sera redevable d'un montant forfaitaire de **DIX MILLE EUROS (10.000,00€)** sans préjudice des dispositions de l'article « Résiliation » de la présente Promesse.

**ARTICLE 6 : POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT**

A compter de la date de signature des présentes, le **Promettant** donne à titre gratuit les pouvoirs et autorisations suivant :

1. Accéder librement au Terrain, ainsi que les entreprises et prestataires missionnés par le **Bénéficiaire**, dont l'identité et les coordonnées seront préalablement communiquées au **Promettant**, dans la mesure où il n'entrave pas de manière disproportionnée l'activité du **Promettant** ;
2. Procéder sur le Terrain à toutes interventions en vue de préparer son Projet. Ainsi, le **Bénéficiaire** pourra procéder et faire procéder à l'ensemble des opérations, études, sondages, carottages, diagnostics, tests, mesures, relevés, démarches et travaux de toute nature préalable et nécessaires à la réalisation du Projet ;
3. Réaliser, signer et déposer la demande d'autorisation d'urbanisme, et/ou de son transfert ainsi que toutes autorisations administratives qu'implique la réalisation du Projet ;  
Un Mandat autorisant le **Bénéficiaire** (ou son mandataire) à réaliser et signer toute demande d'urbanisme ainsi que tout autres pièces ou documents nécessaires à la réalisation du Projet au nom et pour le compte du Promettant est annexé aux présentes ;

4. Faire procéder, déposer et publier toute opération de division (et/ou fusion) parcellaire pour permettre l'identification précise des surfaces prises effectivement à bail lors de la signature du bail emphytéotique ;
5. Créer un établissement secondaire à la future société d'exploitation de la Centrale sur son Terrain ;

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le **Promettant** s'engage à réitérer ces pouvoirs dans toute autre forme éventuellement requise, dans les **DIX (10)** jours de la demande qui lui en sera faite par le **Bénéficiaire**.

Il est entendu que les frais liés à ces démarches seront pris en charge par le **Bénéficiaire**.

## ARTICLE 7 : OBLIGATIONS DES PARTIES

### 7.1. Engagements de faire

Pendant toute la durée de la Promesse, le **Promettant** s'engage à :

- a) Maintenir le Terrain dans le même état que celui dans lequel il se trouve à la date de signature de la Promesse. Le **Bénéficiaire** n'ayant pas la jouissance du Terrain, aucune obligation d'entretien ne peut être mise à sa charge ;
- b) Conférer au **Bénéficiaire** toute servitude, notamment de passage de réseaux nécessaires au raccordement électrique de distribution sur les parcelles objets des présentes ou contiguës dont le **Promettant** est propriétaire et y laisser libre accès ;
- c) Signé et retourner la demande d'autorisation d'urbanisme ou les différentes autorisations nécessaires en vue de la réalisation du Projet par mail ou courrier dans un délai de **DIX (10)** jours à compter de la présentation dudit projet par le **Bénéficiaire** (ou son mandataire) n'aurait pas usé du mandat annexé ;
- d) Informer le **Bénéficiaire** de toute activité soumise à la réglementation Installation Classée pour la Protection de l'environnement (I.C.P.E) ou Etablissement Recevant du Public (E.R.P.) exercée par le **Promettant** ;
- e) S'il envisage de vendre tout ou partie du Terrain à un tiers, en notifier préalablement le **Bénéficiaire** et à lui indiquer la désignation des biens à céder, le prix proposé et les conditions principales de la cession envisagée, de manière à mettre le **Bénéficiaire** en mesure, dans le délai de **TROIS (3)** mois à compter de la notification par écrit du projet de cession et si bon lui semble, de se substituer au tiers acquéreur. A défaut, le **Bénéficiaire** sera considéré comme ayant refusé l'acquisition et le **Promettant** pourra procéder à la vente à tout tiers, sous réserve d'obtenir du tiers acquéreur qu'il s'engage à respecter les obligations résultant des présentes. Le **Promettant** conserve le droit de disposer à titre gratuit de tout ou partie du Terrain, mais à la charge d'imposer au **Bénéficiaire** de la libéralité, entre vifs ou à cause de mort, l'obligation de respecter les présentes et notamment s'il voudrait lui-même disposer à titre onéreux de tout ou partie du Terrain ;
- f) Faire parvenir au **Bénéficiaire** dans les meilleurs délais à compter de la signature des présentes les renseignements et pièces justificatives listés en **Annexe** ;

Pendant toute la durée de la Promesse, le **Bénéficiaire** s'engage à :



- Faire ses meilleurs efforts à l'effet de réaliser l'ensemble des composantes de l'Etude dans les meilleurs délais et à strictement respecter l'ensemble de la législation applicable aux différentes phases du Projet ;
- Réaliser les différentes études en totale transparence avec le **Promettant** ;
- En cas de renonciation à la présente Promesse par le **Bénéficiaire**, ce dernier s'engage sauf avis contraire du **Promettant**, à remettre les sols du Terrain en l'état, libre de toute installation définitive ou provisoire, sondages et carottages comblés et excavations nivelées ;

## 7.2. Engagement de ne pas faire

Pendant toute la durée de la Promesse, le **Promettant** s'interdit, sauf après avoir recueilli l'accord préalable et écrit du **Bénéficiaire**, de :

- a) Effectuer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du Terrain susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au **Bénéficiaire** dont notamment tout acte pouvant diminuer par sa présence, son action ou ses conséquences, l'ensoleillement de la Centrale objet de la présente Promesse, exception faite des actes directement liés à la sécurité des biens et des personnes ;
- b) Consentir un quelconque droit réel ou personnel susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au **Bénéficiaire** notamment consentir sur le Terrain toutes nouvelles servitudes ou droit de passage, modifier la situation locative du Terrain ou bien instituer ou modifier un éventuel règlement de copropriété ;
- c) Donner à un tiers toute inscription sur les parcelles objets des présentes, notamment hypothèques ou privilèges, tels que plus amplement désignées à l'article 7.4 ci-après.

## 7.3. Information du Bénéficiaire

Pendant toute la durée de la Promesse, le **Promettant** s'engage à informer le **Bénéficiaire** dans les meilleurs délais après qu'il en a eu connaissance ;

- a) De tout litige ou procédure ayant pour objet le Terrain et notamment de toute succession ;
- b) De toute modification ou de tout événement susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance ou aux caractéristiques du Terrain ou susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance du **Bénéficiaire**, notamment l'ensoleillement de la Centrale ;
- c) De tout document, courrier ou communication qu'il recevrait directement et susceptible d'intéresser le **Bénéficiaire** dans le cadre du Projet ;
- d) De toute information ou événement susceptible d'affecter ou de modifier le Projet ;

## 7.4. Inscriptions - Hypothèques

Le **Promettant** déclare que les biens et droits immobiliers objet du Projet sont libres de toutes inscriptions (hypothécaire ou de privilège), charges, droit de retour, interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer, commandement ou dénonciation de saisie, ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire devant être remis par le **Promettant** au **Bénéficiaire** dans les meilleurs délais à compter de la

signature des présentes.

Le **Promettant** s'interdit, pendant toute la durée de la Promesse, de consentir sur le Terrain toutes nouvelles inscriptions (hypothécaires ou de privilèges), charges, droit de retour, interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer.

Dans le cas où l'état hypothécaire qui serait levé du chef du **Promettant** préalablement à la signature du Bail révélerait l'existence d'inscriptions sur le Terrain, le **Promettant** s'engage à rapporter toute mainlevée et radiation de toute inscription hypothécaire qui pourrait être inscrite sur les biens et droits immobiliers avant la signature du Bail et en supportera seul les frais éventuels occasionnés.

## **ARTICLE 8 : REPARTITION DES PRESTATIONS A LA CHARGE DES PARTIES**

### **8.1. Tableau des prestations**

En considération de la présente Promesse et du Bail, les Parties s'engagent à réaliser les prestations mises à leur charge conformément au tableau ci-après :

<b>Prestations à réaliser</b>	<b>Promettant</b>	<b>Bénéficiaire</b>
Réalisation du terrassement et de l'empierrement conformément à l'article 8.2 et à l'Annexe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Réalisation des fondations (trous, béton et ferrailage) selon les prescriptions imposées par le <b>Bénéficiaire</b> , par une entreprise dûment assurée, dans les règles de l'art, conformément à l'étude de sol et l'étude béton et aux prescriptions du charpentier communiquées par le <b>Bénéficiaire</b> . Etant précisé que lorsque les fondations sont effectuées par le Bénéficiaire, l'évacuation de la terre n'est pas comprise dans la prestation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Assurer l'évacuation des eaux pluviales, si nécessaire, (pose de chéneaux, gouttières, descentes, drainage, tranchées et canalisations) au plus tard dans les <b>DOUZE (12)</b> mois suivant l'achèvement de la structure métallique du Bâtiment	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Réalisation de l'étude de sol et de l'étude béton	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Assurer la conformité du Bâtiment/Projet aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Réalisation d'une tranchée, d'une profondeur de 1m (un mètre) et d'une largeur de minimum 50 cm (cinquante centimètres) complétée d'un lit de sable de 20 cm (vingt centimètres) minimum, permettant l'enfouissement des câbles et réseaux du local onduleur du Bâtiment au point de livraison, et suivant le tracé validé avec le <b>Bénéficiaire</b> , dans un délai de <b>DEUX (2)</b> semaines suivant l'achèvement de la structure métallique du Bâtiment	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fourniture et pose du bardage au plus tard dans un délai de <b>DOUZE (12)</b> mois suivant l'achèvement de la structure métallique du Bâtiment, la pose devant être effectuée conformément au permis de construire et aux règles de l'art. Toute modification par rapport aux dispositions du permis de construire devant faire l'objet d'un accord préalable du <b>Bénéficiaire</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remise à niveau du terrain à l'intérieur du Bâtiment à la fin du chantier si nécessaire	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prise en charge de l'équipement du Bâtiment pour l'exercice de l'activité du <b>Promettant</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Equiper le Bâtiment de toutes installations de lutte contre l'incendie qui pourraient être exigées par les services compétents de l'administration ou qui pourraient être prévus par les contrats d'assurance	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fourniture et montage de la structure en acier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Construction du local onduleur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fourniture et montage de la couverture en bac acier avec feutre anti-condensation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fourniture et montage des panneaux photovoltaïques	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Raccordement de la Centrale Photovoltaïque au réseau de distribution d'électricité	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Autres précisions à détailler et prestations optionnelles le cas échéant :

Prestations supplémentaires	Promettant	Bénéficiaire
<i>Exemples : Dépose de l'existant, pose de filets de protection fixés à la structure (à préciser)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Exemples : Gestion des eaux pluviales, bassins de rétentions et système d'irrigation (à préciser)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 8.2. Terrassement et empiérement

S'ils sont à sa charge, le **Promettant** s'engage à réaliser ou faire réaliser les travaux de terrassement sur la surface du Bâtiment et l'entière périphérie sur une largeur de **SIX (6)** mètres, ainsi que l'empiérement de la même zone que le Terrassement ainsi que des voies d'accès extérieures au Bâtiment, et de la plateforme de levage si nécessaire.

Pour la réalisation de ces travaux, le **Promettant** s'engage à ne déposer qu'une déclaration d'ouverture partielle si cette dernière vise l'autorisation d'urbanisme obtenue pour le Projet et à en informer le **Bénéficiaire**.

Le **Promettant** s'engage à réaliser les travaux de terrassement et d'empiérement dans les délais indiqués ultérieurement par le Bénéficiaire.

Le terrassement et l'empiérement doivent permettre de mettre à disposition du **Bénéficiaire** un Bâtiment accessible par tout temps et libre d'accès.

Le terrassement et l'empiérement doivent respecter a minima les préconisations suivantes :

- Le terrassement doit être de niveau et stable ;
- L'empiérement doit permettre la bonne circulation des engins de construction (y compris les grues et convois exceptionnels de fort tonnage), des engins de maintenance et des organismes de secours ;
- Les talus doivent être stabilisés et d'une pente maximum de 3/2 (65%) ;

La réception des travaux de terrassement et d'empiérement étant un préalable nécessaire à la réalisation des travaux à la charge du **Bénéficiaire**, le **Promettant** se rapprochera du **Bénéficiaire** dès qu'il aura terminé les dits travaux avant le terme du délai indiqué.

L'achèvement et la conformité des travaux ne pourra être prononcée que si le terrassement et l'empiérement sont conformes au présent article.

Ainsi, un procès-verbal de réception sera dressé contradictoirement par le **Bénéficiaire** (ou l'entreprise qu'il aura mandatée) avec le **Promettant** et une copie du procès-verbal sera remise aux

Parties.

- Si la réception est prononcée sans réserve, alors les travaux seront considérés comme achevés et conformes aux préconisations du **Bénéficiaire** ;
- Si la réception est prononcée avec réserves, le **Promettant** s'engage alors à procéder aux travaux nécessaires à la levée des réserves dans un délai d'**UN (1)** mois à compter de la date de signature du procès-verbal puis à se rapprocher du **Bénéficiaire** afin de convenir d'une nouvelle date de réception ;

Dans le cas où le **Promettant** s'opposerait à la signature du procès-verbal de réception en raison des réserves exprimées par le **Bénéficiaire** ou à la reprise desdites réserves, ce dernier pourra exiger une réception judiciaire aux frais exclusifs du **Promettant** ou d'user de la faculté de réaliser ou faire réaliser les travaux aux frais du **Promettant**. Le **Promettant** s'engage à rembourser au **Bénéficiaire** dans un délai de QUINZE (15) jours à compter de la réception de la demande de remboursement accompagnée des justificatifs. Le **Bénéficiaire** pourra obtenir un titre exécutoire de ce chef par injonction de payer ou ordonnance de référé. Le **Bénéficiaire** pourra, également, purement et simplement résilier les présentes et exiger le remboursement par le **Promettant** des frais engagés dans le cadre des présentes relations contractuelle.

### 8.3. Non-respect des obligations

En cas de non-respect par le **Promettant** de ses obligations prévues à l'article 8.1, le **Bénéficiaire** a la faculté de réaliser ou de faire réaliser les travaux non exécutés ou non conformes aux frais du **Promettant**. Ce dernier s'engage à rembourser le **Bénéficiaire** dans un délai de QUINZE (15) jours à compter de la réception de la demande de remboursement accompagnée des justificatifs.

Le **Bénéficiaire** pourra obtenir un titre exécutoire de ce chef par injonction de payer ou ordonnance de référé.

### ARTICLE 9 : SUBSTITUTION

Au **Bénéficiaire** pourra se substituer dans le bénéfice de la présente Promesse toute personne physique ou morale de son choix. Le **Bénéficiaire** substitué reprendra l'intégralité des termes et conditions de la présente Promesse. Le **Bénéficiaire** en informera préalablement le **Promettant** par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant l'identité de son substitué.

### ARTICLE 10 : RESILIATION

En cas de non-respect par l'une des Parties de l'une quelconque des obligations mises à sa charge aux termes des présentes, l'autre Partie pourra résilier la présente Promesse, par lettre recommandée avec accusé de réception, après avoir adressé à l'intéressé une mise en demeure restée sans effet au terme d'un délai de TROIS (3) mois.

Toute résiliation de la Promesse pour faute du **Promettant** ou à la convenance du **Promettant** créé un dommage au **Bénéficiaire** que le **Promettant** s'oblige à réparer. Ce dernier s'engage à verser au **Bénéficiaire** le montant des frais engagés par le **Bénéficiaire** (études, huissiers, géomètre...) majoré de 20% pour frais de gestion, dans un délai de TRENTE (30) jours à compter de la présentation des justificatifs par lettre recommandée avec accusé de réception et sans préjudice du versement de tout autre dommage et intérêt. Le **Promettant** pourrait être redevable d'un montant estimé à QUINZE MILLE EUROS (15.000,00€).

### ARTICLE 11 : CONFIDENTIALITE ET PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

#### 11.1. Confidentialité

D'un commun accord et dans le respect des dispositions légales et réglementaires, les Parties conviennent de conserver une totale discrétion sur la Promesse et à ne pas la reproduire ni la divulguer à des tiers, ni à en révéler l'existence et/ou les modalités qu'elle comporte, en tout ou en partie, excepté :

- Aux conseils respectifs des Parties ainsi qu'à tout prestataire dont le concours serait nécessaire pour parvenir à la réalisation du Bail, sous réserves que ceux-ci soient légalement tenus d'une obligation de confidentialité ou se soient engagés à respecter les termes de la présente clause de confidentialité et ;
- À toute autorité ayant légalement compétence à en connaître le contenu ou à être communiqué en justice, dans le cas où il y aurait difficulté portant sur sa validité, son exécution ou son interprétation.

### 11.2. Protection des données à caractère personnel

Les informations recueillies sur ce formulaire sont enregistrées dans un fichier informatisé par le groupe AMARENCO soussignée pour permettre la réalisation du Projet objet des présentes. La base légale du traitement est contractuelle. Les données collectées seront communiquées aux seuls destinataires suivants :

- Le groupe AMARENCO
- Le **Bénéficiaire** soussigné,
- Les Offices notariaux participant à l'acte,
- Les établissements financiers concernés,
- Le géomètre, architecte, ou tout autre prestataire nécessaire à la réalisation du Projet.

Les données sont conservées pendant toute la durée des présentes. Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant, en obtenir la rectification, l'effacement ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Les personnes concernées peuvent consulter le site [cnil.fr](http://cnil.fr) pour plus d'informations sur vos droits. Pour exercer ces droits ou pour toute question sur le traitement de vos données dans ce dispositif, les personnes concernées peuvent contacter : [dpo.rgpd@amarencogroup.com](mailto:dpo.rgpd@amarencogroup.com), Château Touny Les Roses, 32 Chemin de Touny, 81150 LAGRAVE, France, 05 63 34 20 42. Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la Commission Nationale Informatique et Libertés (C.N.I.L.).

## **ARTICLE 12 : DISPOSITIONS DIVERSES**

### 12.1. Loi applicable et compétence juridictionnelle

La présente Promesse est soumise au droit français.

En cas de litige, les Parties s'engagent dans un premier temps à tout mettre en œuvre de bonne foi pour trouver une solution à l'amiable. A défaut d'accord amiable trouvé dans un délai de **TROIS (3)** mois à compter de sa survenance, tout litige entre les Parties relatif à la formation, la validité, l'exécution ou l'interprétation de la Promesse sera soumis à la compétence du Tribunal Judiciaire d'ALBI (81000).

### 12.2. Communications

Toutes les communications, notifications, et mises en demeure qui seraient nécessaires pour l'exécution des présentes seront effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social ou au domicile élu de la Partie qui en sera destinataire (tout délai courant à compter de la date de première présentation de cette lettre, les indications de la Poste faisant foi), ou encore par acte extrajudiciaire ou par remise d'un écrit contre récépissé. Chacune des Parties

s'oblige à notifier à l'autre tout changement de siège social ou de domicile, à défaut, toutes les communications, notifications et mises en demeure seront valablement faites aux sièges sociaux et domiciles indiqués en tête des présentes.

### 12.3. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs.

### 12.4. Frais

Tous les frais, droits et émoluments tant des présentes et de leurs suites que de la réalisation du bail emphytéotique à intervenir, sauf disposition contraire prévue aux présentes et à leurs annexes, seront supportés par le **Bénéficiaire** qui s'y oblige expressément.

### 12.5. Convention antérieure

Les Parties déclarent que la présente Promesse, annexes comprises, constitue l'entier et unique accord des Parties et prévaut sur tout accord ou document antérieur qui aurait pu être convenu entre les Parties et qui sont désormais réputés non écrits. En conséquence, aucune des parties ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux présentes.

### 12.6. Autres stipulations

Par dérogation à l'article 1226 du Code civil, aucune des Parties ne pourra en aucun cas (fût-ce à ses risques et périls) se prévaloir de la prétendue inexécution de ses obligations par l'autre Partie pour prononcer la résolution unilatérale de la Promesse par voie de notification.

Les Parties déclarent et acceptent expressément de déroger aux dispositions de l'article 1195 du Code civil. Sans préjudice des stipulations expresses contraires de la Promesse, les Parties font ainsi leur affaire des conséquences de la survenance éventuelle d'une circonstance imprévisible postérieurement à la conclusion de la Promesse.

### LISTE DES ANNEXES

**Annexe 1** : Plan cadastral

**Annexe 2** : Principaux termes et conditions du Bail emphytéotique

**Annexe 3** : Désignation du Terrain, des accessoires et modèle plan de coupe division en volumes

**Annexe 4** : Travaux de Terrassement et d'Empierrement

**Annexe 5** : Mandat pour signer et déposer les pièces d'urbanismes

**Annexe 6** : Liste des renseignements et pièces justificatives à fournir par le **Promettant**

**Annexe 7** : Mesure de publicité publié par le **Promettant**

**Annexe 8** : Délibération du **Promettant** en date du +++

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En deux (2) exemplaires originaux

Le <b>Promettant</b> , SYNDICAT MIXTE CYCLAD	Le <b>Bénéficiaire</b> , AMARENCO France
Représenté par	Représenté par



Envoyé en préfecture le 26/09/2023

Reçu en préfecture le 26/09/2023

Publié le 26/09/2023

PD

BAT\_VOL\_CAD\_V190



ID : 017-251701900-20230925-CS2023\_03\_034-DE

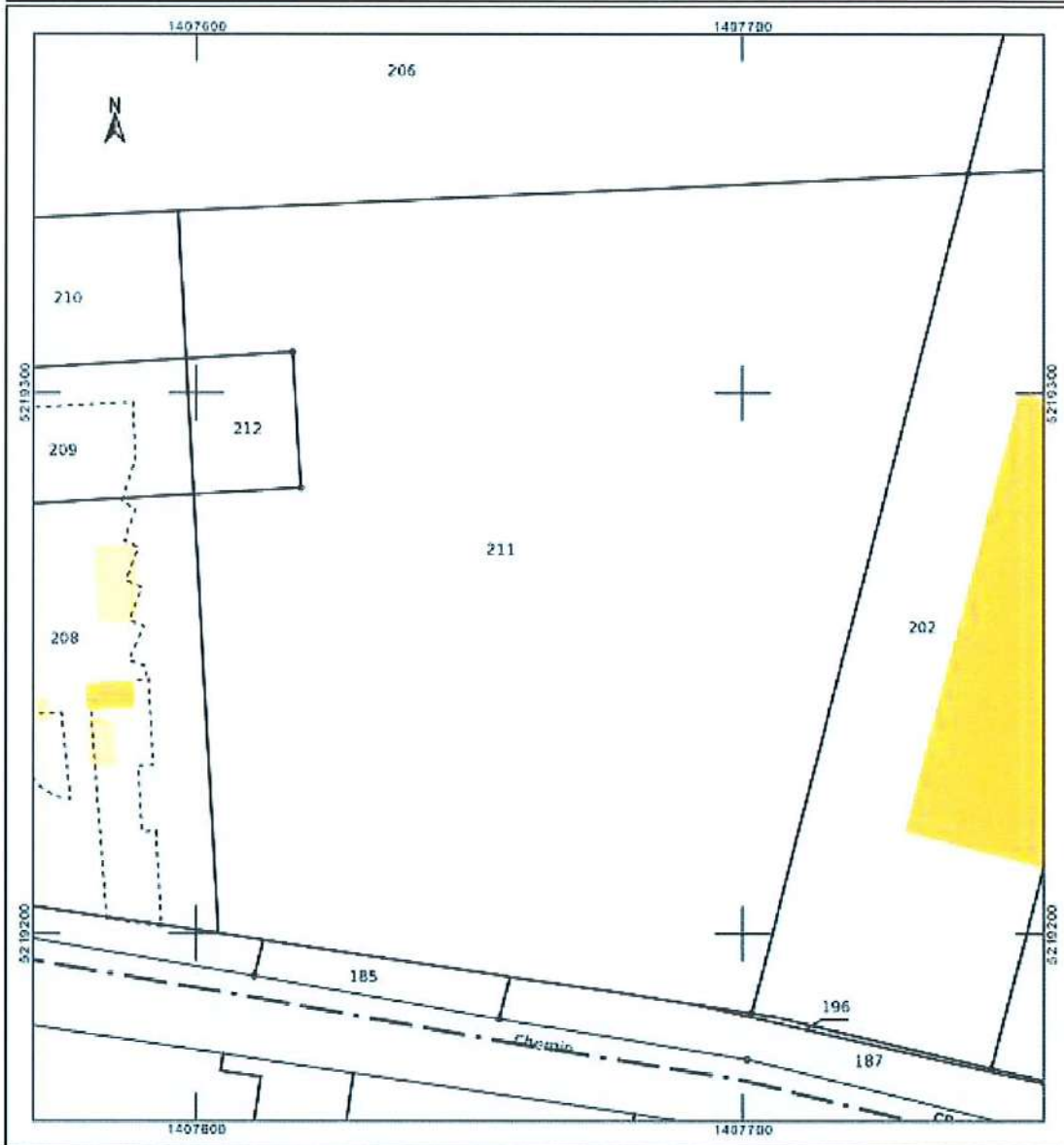
--	--

PROJET



**ANNEXE 1**  
**PLAN CADASTRAL**

<p>Département : CHARENTE MARITIME</p> <p>Commune : SURGERES</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Pôle Topographique et de Gestion Cadastre 26 ave De Feltly - BP 80808 Réception sur RDV 17000 17000 La Rochelle Cedex 1 tel : 05-46-30-68-04 - fax : 05-46-30-68-04 page: 170 la-rochelle@dghp.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : ZA Feuille : 000 ZA 01</p> <p>Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 25/07/2023 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC46 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>



## ANNEXE 2

**PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE**  
**(Le « Bail »)**

En cas de réalisation de la Promesse par le Bénéficiaire (ci-après l'« **Emphytéote** »), le Bail sera conclu entre ce dernier et le Promettant (ci-après le « **Bailleur** ») aux conditions définies ci-après, outre les conditions d'usage.

**A. Désignation**

[ADRESSE / VILLE].

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Sur cette ou ces parcelle (s) de terre [Volume numéro \*\*\*], l'**Emphytéote** envisage de construire le ou les volume (s) numéro \*\*\* composant en partie un hangar [**Agricole ou industriel ou tertiaire**] et une couverture photovoltaïque tels que ces volumes sont décrits plus avant.

Il est ici précisé que le volume numéro \*\*\* constitué du tréfonds et du sursol tels que décrit dans la partie état descriptif de division en volume n'est pas inclus dans la désignation des biens loués. La partie intérieure qui composera une partie du volume numéro \*\*\* hors fondations, piliers, charpente métallique et couverture photovoltaïque restera acquise au **Bailleur** qui pourra en disposer librement dans la limite des droits et obligations résultant du présent bail, du cahier des charges et des servitudes et de l'état descriptif de division en volumes relatés et annexés aux présentes.

**VOLUME NUMERO \*\*\***

**Volume Fondations-Piliers-Charpente métallique**

**[DETAIL DU VOLUME]**

**VOLUME NUMERO\*\*\***

**Volume couverture photovoltaïque**

**[DETAIL DU VOLUME]**

**B. Destination du bail**

A titre indicatif, il est précisé que l'**Emphytéote** dispose d'une faculté de construire toute construction, sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives définitives nécessaires à cet effet, et sans toutefois qu'aucune obligation quant à la destination, à la construction, l'implantation ou l'exploitation ne soit mise à sa charge dans la limite de l'objet social de l'**Emphytéote**.

L'**Emphytéote** pourra notamment :

- Implanter et exploiter sur le(s) **Bâtiments** et droits immobiliers une ou plusieurs Centrale(s) photovoltaïque(s) et équipements annexes ;
- Aménager les accès au site pour tous les véhicules y compris engins de chantier ;
- Implanter dans le sol à l'arrivée et au départ, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries et autres nécessaires à l'exploitation de la Centrale ;
- Avoir accès et utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire à la construction du Bâtiment et de la Centrale ainsi que les alentours ;
- Exploiter et entretenir de jour comme de nuit la Centrale et équipements annexes et y avoir un accès libre 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 ;
- Exploiter les images et photographies des biens visés aux présentes et le cas échéant les constructions et aménagements réalisés ;

### C. Durée du bail

Le Bail prendra effet dès sa signature, le transfert de jouissance interviendra, quant à lui, après l'établissement d'un état des lieux contradictoire réalisé avant le démarrage des travaux de l'**Emphytéote**.

La durée du Bail est fixée à **TRENTE (30) ans à compter de la mise en service de la Centrale**, sans que la durée ne puisse excéder **TRENTE DEUX (32) ans à compter de la date de prise d'effet du Bail**.

Le Bail ne peut se proroger par tacite reconduction. Le Bail est prorogeable pour des périodes successives d'une durée de **DIX (10) ans** sur demande écrite de l'**Emphytéote** notifiée au **Bailleur** au moins **UN (1) an** avant la date d'échéance de la période contractuelle en cours. Cependant, cette prorogation conventionnelle ne pourra permettre d'excéder **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) ans** au total, durée maximum fixée par l'article L451-1 du Code rural.

### D. Résiliation anticipée

#### 1) A l'initiative de L'Emphytéote

Le Bail pourra être résilié unilatéralement et de plein droit par l'**Emphytéote** sans indemnité au profit du **Bailleur**, après une mise en demeure restée infructueuse pendant **UN (1) mois**, adressée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution totale ou partielle par le **Bailleur** de ses obligations.

Le Bail pourra, également, être résilié unilatéralement et de plein droit par l'**Emphytéote** sans indemnité au profit du **Bailleur**, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'annulation d'une des autorisations nécessaires à l'exploitation de la Centrale photovoltaïque et en cas de modification défavorables des conditions économiques d'achat d'électricité, et notamment :

- 1) En cas d'annulation de l'autorisation d'implantation au poste source, ou du poste livraison ;
- 2) En cas d'annulation du permis de construire ou de toute autre autorisation d'urbanisme afférente à la Centrale ou aux travaux correspondants, qu'elle soit expresse ou tacite (non-opposition à déclaration de travaux...);
- 3) En cas d'interdiction notamment réglementaire d'exploiter la Centrale ;
- 4) En cas d'annulation du contrat d'achat d'électricité conclu par l'**Emphytéote** avec E.D.F. au tarif réglementairement en vigueur au moment de sa signature ;
- 5) En cas de changement des clauses et conditions initiales de la convention de raccordement avec ENEDIS ou tout organisme qui s'y substituerait ;
- 6) En cas de résiliation du contrat de vente d'énergie liant l'**Emphytéote** à E.D.F. ou autre distributeur ;

- 7) En cas d'absence d'acheteur de l'énergie produite par la Centrale à l'issue du contrat de vente initial ;
- 8) En cas d'interdiction notamment réglementaire d'exploiter des ouvrages photovoltaïques et/ou des postes de livraison électriques sur les biens et droits immobiliers ;

La résiliation du Bail prendra effet **TRENTE (30)** jours après la notification par lettre recommandée avec accusé de réception, faite au **Bailleur**.

Cependant, en aucun cas, cette faculté de résiliation ne pourra être exercée moins de **VINGT-ET-UNE ANNEES (21)** années révolues après la prise d'effet du Bail et en tout état de cause, cette faculté de résiliation ne pourra être exercée avant l'expiration du contrat d'achat d'électricité conclu entre l'**Emphytéote** et E.D.F. relativement à la Centrale photovoltaïque.

Il est précisé que dans tous les cas où l'**Emphytéote** bénéficiera d'un droit de résiliation au titre de l'une quelconque des stipulations du Bail et dans la mesure où un prêt lui aurait été consenti pour financer l'opération citée aux présentes concernant la Centrale photovoltaïque, ladite résiliation serait subordonnée à l'accord écrit et préalable du ou des prêteurs éventuels titulaires de privilèges ou d'hypothèques portant sur le droit de l'**Emphytéote** au titre du Bail. Ledit accord devra intervenir dans un délai de **TROIS (3)** mois à compter de la notification au ou aux prêteurs par l'**Emphytéote** de son intention de résilier.

L'accord du ou des prêteurs pourra être conditionné à la substitution pure et simple dudit prêteur ou desdits prêteurs (ou celle d'un tiers désigné par eux, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation de la Centrale et à la vente de l'électricité produite à E.D.F.) dans les droits et obligations de l'**Emphytéote**. Le **Bailleur** donne dès maintenant son agrément à toute substitution. La résiliation pourra intervenir à l'égard du **Bailleur**, sans préjudice toutefois des droits des titulaires de ces droits réels. En cas de substitution, celle-ci sera constatée par acte authentique.

## 2) Résiliation à l'initiative du Bailleur

Le présent Bail pourra être résilié judiciairement à l'initiative du **Bailleur** (art. L 451-5 c. rural) :

- Pour défaut de paiement de la redevance pendant **DEUX (2)** années consécutives, **SIX (6)** mois après un commandement de payer, adressé par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et demeuré infructueux ;
- En cas d'inexécution graves et répétées par l'**Emphytéote** des obligations résultant du Bail ou si des détériorations graves sont commises par lui sur le fonds, **SIX (6)** mois après une sommation d'exécuter, adressée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et demeurée infructueuse ;

Dans le cas où l'**Emphytéote** 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 dénoncé à ces tiers par le **Bailleur**. Aucune résiliation du Bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra intervenir à la requête du **Bailleur** à l'égard de l'**Emphytéote** en l'absence de telles dénonciations.

Si, dans les **SIX (6)** mois de cette dénonciation, les titulaires de droits réels n'ont pas signifié au **Bailleur**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, leur substitution pure et simple (ou celle d'un tiers désigné par eux, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation de la Centrale et à la vente de l'électricité produite à E.D.F.) dans les droits et obligations de l'**Emphytéote**, alors la résiliation pourra intervenir à l'égard de l'**Emphytéote**, sans préjudice toutefois des droits des titulaires de ces droits réels. Le **Bailleur** donne dès maintenant son agrément à toute substitution. En cas de substitution, celle-ci sera constatée par acte authentique.

Le **Bailleur** profitera du privilège prévu par l'article 2332 du Code civil pour le paiement de toute redevance due en vertu des présentes, pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail, et généralement, pour toute créance résultant au profit du **Bailleur** de l'occupation des lieux à quelque titre que ce soit. Cependant, dans le cas où l'**Emphytéote** confère des sûretés ou autres droits réels à des tiers sur tout ou partie des meubles garnissant le Bien, le **Bailleur** renonce envers ces tiers et seulement envers eux, à se prévaloir dudit privilège.

#### E. Sort des constructions en fin de Bail

Lorsque le bail prendra fin, à expiration ou pour toute autre cause, le **Bailleur** conservera les aménagements, constructions et équipements réalisés par l'**Emphytéote**, tels qu'ils existent à la date d'expiration ou de résiliation, lesquels deviendront la propriété du **Bailleur**, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte ; à l'exception toutefois de la Centrale et de l'équipement photovoltaïque pour lequel le **Bailleur** pourra à son choix, soit :

- **Conserver la Centrale et ses équipements photovoltaïques édifiés en cours de Bail** sur les Biens et tous immeubles par annexion, incorporation ou destination qui y seront réalisés, lesquels deviendront de plein droit sa propriété, et ce sans indemnité, par voie d'accession, et sans qu'il soit besoin d'un acte pour le constater. Sous réserve que l'**Emphytéote** puisse être libéré de toute obligation mises à sa charge par la réglementation actuelle ou à venir concernant l'exploitation, le démantèlement et le recyclage de la Centrale.

Il est ici expressément convenu que le **Bailleur** prendra la Centrale dont il s'agit dans l'état où elle se trouvera lors du transfert de propriété, de sorte qu'il ne pourra exiger de l'**Emphytéote** (sans que cette liste ne soit limitative) :

- Ni une remise à l'état neuf de la Centrale,
  - Ni un enlèvement de tout ou partie de la Centrale,
  - Ni une garantie de rendement ou de rentabilité de la Centrale.
- **Demander à l'Emphytéote le démantèlement de la Centrale et des équipements photovoltaïques qui y procédera à ses frais.** L'**Emphytéote** conservera alors la propriété des équipements démontés et fera son affaire de leur recyclage. Il est précisé que dans ce cas, le **Bailleur** fera son affaire personnelle, de la bonne utilisation du Bâtiment suite aux opérations de dépose des équipements photovoltaïques.

Le **Bailleur** devra informer l'**Emphytéote** de son choix par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard **SIX (6)** mois avant le terme du Bail ou à défaut de respect de ce devoir d'information dans le délai l'**Emphytéote** pourra seul opter entre les deux options ci-avant. En cas de rupture anticipée du Bail due à une faute du **Bailleur**, l'**Emphytéote** pourra seul opter entre les deux options ci-avant.

#### F. Redevance

**Avis des domaines** : Il est en outre précisé que les conditions financières de l'opération ont fait l'objet d'une estimation par le service départemental des domaines en date du **+++**.

Le Bail sera consenti et accepté moyennant une **REDEVANCE ANNUELLE**, fixée à **SOIXANTE EUROS T.T.C. (60,00€)** par an pendant **TRENTE (30)** ans, soit un montant global de **MILLE HUIT CENT EUROS T.T.C. (1.800,00 €)** pour la durée totale du Bail.

Le paiement de la redevance s'effectuera en une seule fois pour un montant de **MILLE HUIT CENT EUROS T.T.C. (1.800,00 €)**, payable au **Bailleur** par virement bancaire, le 1<sup>er</sup> mars de la seconde année suivant la mise en service de la Centrale.

En cas de résiliation anticipée du Bail, le **Bailleur** s'engage à rembourser l'**Emphytéote** au prorata de la durée du Bail non effectuée, dans un délai de **TRENTE (30)** jours à compter de la date de résiliation du Bail.

Il ne sera prévu ni de révision périodique de la redevance ni de dépôt de garantie au cours du Bail.

Le Bailleur déclare que le Bail	<input type="checkbox"/> Sera assujetti à la TVA.
	<input type="checkbox"/> Ne sera pas assujetti à la TVA.

**G. Impôts et taxes**

L'**Emphytéote** acquittera à compter de son entrée en jouissance les impôts, charges, taxes et contributions personnels de toute nature relative à l'exercice de son activité de producteur d'électricité et aux équipements photovoltaïques, de manière que le **Bailleur** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **Bailleur** acquittera les autres impôts, taxes et contributions auxquels il pourrait être assujettis ainsi que le bâtiment construit en ce compris notamment la taxe d'aménagement.

D'un commun accord entre le **Bailleur** et l'**Emphytéote**, il est convenu que la taxe foncière sera également supportée in fine par le **Bailleur**. Ce paiement pourra s'effectuer le cas échéant sur présentation d'un justificatif d'acquittement des impôts fonciers et des taxes additionnelles à la taxe foncière par l'**Emphytéote**, le **Bailleur** lui remboursera lesdites sommes selon les modalités fixées entre eux au moment de la présentation du justificatif.

En cas de réception d'avis d'imposition par l'**Emphytéote** mais manifestement à charge du **Bailleur**, l'**Emphytéote** les transmettra au **Bailleur**. Le **Bailleur** s'engage à les régler dans les délais requis par l'administration. De la même manière, le **Bailleur** s'engage à transmettre tout avis d'imposition qu'il recevrait directement mais intéressant manifestement l'**Emphytéote** dans le délai de **DIX (10)** jours.

**H. Assurances et Responsabilités**

Le **Bailleur** et l'**Emphytéote** s'engagent à souscrire et à maintenir en vigueur pour la durée du bail toutes assurances obligatoires pour les biens de toute nature leur appartenant auprès d'une compagnie notoirement solvable pour une valeur suffisante.

D'une manière générale, le **Bailleur** et l'**Emphytéote** seront assurés chacun en responsabilité civile et souscriront une police dommage pour les biens leur appartenant.

Le **Bailleur** renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours contre l'**Emphytéote** et ses assureurs au jour d'un sinistre quelle qu'en soit la cause. Toutes les polices d'assurance souscrites par le **Bailleur** devront comporter une clause de renonciation à recours contre l'**Emphytéote** et ses assureurs conforme aux stipulations ci-dessus.

Au titre de la réciprocité l'**Emphytéote** renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours contre le **Bailleur** et ses assureurs au jour d'un sinistre qu'elle qu'en soit la cause. Toutes les polices d'assurance souscrites par l'**Emphytéote** devront comporter une clause de renonciation à recours contre le **Bailleur** et ses assureurs conforme aux stipulations ci-dessus

Le **Bailleur** s'engage à faire son affaire personnelle de toute réclamation de tiers locataires de l'ensemble immobilier et à laisser libre de tout recours l'**Emphytéote**.

- Location éventuelle par le Bailleur des volumes non loués par l'Emphytéote

Dans l'hypothèse où seraient donner à bail ou feraient l'objet d'un commodat les volumes ne faisant pas l'objet du présent bail emphytéotique, le **Bailleur** s'engage à informer tous occupants ou locataires des volumes non loués aux présentes de la présence de l'Équipement photovoltaïque dans le volume au-dessus du ou des volumes occupés ou loués.

Le **Bailleur** s'engage à annexer ou faire annexer le présent bail à tout contrat d'occupation ou de location des volumes se situant au-dessous du volume occupé par la centrale photovoltaïque.

Le **Bailleur** s'engage à ce que le ou les futurs occupants de ces volumes assurent notamment en responsabilité civile, dès le début des baux, et maintiennent assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, dommages aux biens et autres risques, les surfaces et volumes loués.

Le **Bailleur** se porte fort vis-à-vis de l'**Emphytéote** du maintien par les occupants du ou des volumes ne faisant pas l'objet du présent bail de toutes les assurances susvisées tant que durera le présent bail et ses renouvellements, à en régler ponctuellement les primes et à justifier de leur paiement à première demande de l'**Emphytéote**.

Le **Bailleur** s'engage et à insérer ou faire insérer dans les contrats ou acte susvisés une clause de renonciation à recours de la part des occupants ou locataires des dits volumes et de leurs assureurs contre l'**Emphytéote** et ses assureurs.

A titre de réciprocité, l'**Emphytéote** renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tout recours qu'ils pourraient être en droit d'exercer contre les occupants ou locataires du **Bailleur**, au jour d'un sinistre qu'elle qu'en soit la cause. Toutefois, le non-respect par le **Bailleur** et de ses éventuels occupants ou locataires de leurs engagements ou obligations au titre des présentes entraînera la caducité de la clause de renonciation à recours insérée dans le contrat d'assurance de l'**Emphytéote**.

Le **Bailleur** et/ou les éventuels occupants ou locataires s'engagent à assurer le contenu du Bâtiment durant toute la durée du présent bail et l'**Emphytéote** s'engage quant à lui, à assurer le Bâtiment et l'Équipement photovoltaïque.

#### **I- Changement de destination**

Le **Bailleur** s'interdit d'exercer directement ou indirectement sous la toiture une activité qui ferait obstacle à l'utilisation des panneaux solaires.

Si l'activité réalisée par le **Bailleur** dans l'espace intérieur du volume\*\*\*situé sous la toiture nécessitait une remise aux normes en raison de la présence des panneaux solaires, cette mise aux normes serait à la charge du **Bailleur**.

Sauf accord écrit préalable de l'**Emphytéote**, l'espace intérieur du Volume\*\*\* devra exclusivement être consacré à l'usage ci-après déclaré par le **Bailleur** :

**[Mentionner ici l'usage, ou l'activité]** : .....

L'activité déclarée ci-dessus par le **Bailleur** est autorisée par l'**Emphytéote** Tout changement d'activité dans l'espace intérieur du Volume\*\*\* devra préalablement être approuvé par écrit par l'**Emphytéote**. Certaines d'activités devront faire l'objet d'une étude assurantielle approfondie, nécessitant une participation active et obligatoire du **Bailleur** dans la communication des informations et documents nécessaires à cette étude. Une couverture assurantielle économiquement viable de la centrale photovoltaïque pourrait être conditionnée par la mise en place par le **Bailleur**, à ses frais exclusifs, de moyens de préventions supplémentaires à ceux déjà présents à l'intérieur du bâtiment. En cas de refus du **Bailleur**, l'**Emphytéote** pourra s'opposer au



changement d'activité.

Ci-après la liste non limitative des activités soumises obligatoirement à une analyse assurantielle approfondie :

- Meulage ou soudure de pièces métalliques,
- Traitement de surface des métaux par voie électrolytique,
- Fabrication de produits chimiques,
- Fabrication et transformation de matières plastiques alvéolaires,
- Conditionnement et stockage de bombes aérosols,
- Fabrication de bougies et autres objets en cire,
- Industrie textile, bonneterie, confection de vêtements,
- Industrie du cuir et des peaux,
- Scieries et Travail Mécanique du Bois,
- Fabrication d'emballages et palettes bois,
- Fabrication de panneaux de contre-plaqué, de panneaux de particules et industrie du liège,
- Séchage et stérilisation de plantes, fruits et légumes, broyage de fourrage et autres plantes,
- Abattage de volaille, lapins et gibiers,
- Manufacture de tabacs,
- Entrepôts de liquides inflammables,
- Entrepôts frigorifiques avec isolants autres que laine minérale dans les panneaux frigorifiques,
- Entrepôts dans lesquels le stockage de paille ou fourrage ou de biomasse occupe plus de 50% de la surface au sol des bâtiments et ne respecte pas une distance de sécurité verticale de deux (2) mètres avec la sous-face du bac acier constituant la toiture du bâtiment.

Compte tenu du risque élevé de sinistralité, les activités suivantes sont proscrites :

- Allumer un feu sous le Bâtiment et dans un rayon de quarante mètres du Bâtiment,
- Fabrication et détention d'explosifs,
- Fabrication d'articles en caoutchouc et industrie du pneumatique,
- Récupérateur de vieux papiers,
- Traitement des déchets industriels,
- Cabarets, boîtes de nuit, dancing, discothèques,
- Fabrication d'engrais organo-minéraux avec emploi de nitrates d'ammonium,
- Elevage intensif ou en batterie de volailles, de porcs et lapins

De même, les matériaux stockés ne pourront utiliser la structure comme appui (pile de marchandises, ...).

Le **Bailleur** s'interdit sauf accord écrit de l'**Emphytéote** d'exercer une activité soumise à la réglementation ICPE.

**J- Constitution de servitude au profit de l'Emphytéote**

Le **Bailleur** s'engage à constituer au profit de l'**Emphytéote**, les servitudes nécessaires à l'opération pour la durée du Bail et de ses prorogations éventuelles pour les besoins de la construction, de l'exploitation et de la maintenance de la Centrale et sur les seules parties de terrains nécessaires à cet effet, non prises à bail emphytéotique. Les servitudes seront consenties et acceptées sans versement d'une indemnité.

L'**Emphytéote** s'engage à financer l'ensemble des études et travaux nécessaires à l'établissement des servitudes de passage et d'accès, de passage des réseaux et d'ensevelissement et d'élagage.

Le **Bailleur** s'engage notamment à conférer à l'**Emphytéote** :

1) Servitude de passage et d'accès

Servitude réelle d'accès depuis la voie publique (entrée et sortie) et de passage pour piétons, véhicules, en tout temps et heures, pour l'accès, l'entretien et la réparation de tous ouvrages et équipements sis dans l'emprise du Bail et de leurs accessoires. Le **Bailleur** assurera l'entretien des accès au Bâtiment.

2) Servitude de passage de réseaux

Servitude de passage pour tous les réseaux et câbles enterrés et ceux implantés dans le Bâtiment nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la Centrale tels que des onduleurs et tous boîtiers électriques ainsi que d'implantation de systèmes d'accroches pour assurer la fixation de ces câbles et de ces équipements.

3) Servitude d'ensoleillement et d'élagage

Servitude interdisant au **Bailleur** de construire, installer, laisser pousser, ou planter quelque édifice, mur, arbre, totem ou autre qui puisse faire obstacle à l'intensité de la lumière ou de l'ensoleillement de la Centrale ou encore de nature à diminuer ainsi leur rendement, sauf obligation légale ou réglementation ou injonction administrative.

4) Servitudes générales d'appui, d'accrochage et de prospect, de vue et de surplomb

L'ensemble immobilier étant composé des divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui, d'accrochage. Les différents ouvrages sont en outre grevés et profitent de toutes servitudes de vue et prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

De plus, tous les volumes sont tenus de supporter ou de laisser passer s'il y a lieu, toutes structures, d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier.

5) Servitude d'usage exclusif de locaux et d'implantation d'équipements

Servitude d'usage exclusif du local technique. Cette servitude s'exerce notamment, sans que cette énumération ne soit limitative, sur le local comportant des équipements électriques tels que onduleurs, boîte électrique, transformateur, etc. Ce local sera fermé et son accès sera exclusivement réservé à l'**Emphytéote**.

**K- Conditions de Jouissance**

Conventionnellement, les Parties déclarent que le transfert de jouissance (le transfert de la garde et des risques) n'interviendra qu'à compter de la date du début des travaux réalisés par l'**Emphytéote**. Les biens meubles et immeubles dans l'emprise du Bail devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **Bailleur** s'engage à assurer à l'**Emphytéote** une jouissance paisible des biens loués et de tous droits de passage et d'accès qui en sont l'accessoire tel que stipulé ci-après.

Le **Bailleur** s'interdit, une fois l'équipement photovoltaïque installé et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ledit équipement photovoltaïque et sur les différents travaux et aménagements de raccordement

**L- Condition d'usage des volumes immobiliers**

Le **Bailleur** s'interdit, une fois l'équipement photovoltaïque installé et le raccordement effectué, d'intervenir sur le volume « fondations-piliers-charpente métallique et le volume constitué de l'équipement photovoltaïque et sur les différents travaux et aménagements de raccordement

(câbles, panneaux de comptage ...) d'une manière pouvant porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

Si le **Bailleur** souhaite apporter quelques modifications que ce soit sur la charpente métallique constituant une partie du volume numéro \*\*\*, il devra impérativement et préalablement en informer l'**Emphytéote**.

Le **Bailleur** s'engage à entretenir l'intérieur du Bâtiment constituant l'espace intérieur du volume numéro \*\*\* de manière à ce qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de l'équipement photovoltaïque ou causer des dommages à ce dernier. S'il détériore un élément de la charpente métallique constituant en partie le volume numéro\*\*\*, le **Bailleur** devra effectuer les travaux ou payer les frais nécessaires au remplacement des éléments détériorés.

En cas de carence du **Bailleur** constatée au titre des dispositions ci-dessus et un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception demeurée sans effet, l'**Emphytéote** pourra effectuer ou faire effectuer, aux frais du **Bailleur** tous travaux ou démarches qu'il jugerait nécessaires.

Le **Bailleur** s'engage à supporter toutes les contraintes causées par les travaux réalisés par l'**Emphytéote** ci-dessus visé quelle qu'en puisse être l'ampleur, et ce sans qu'aucune indemnité ne soit dues par l'**Emphytéote**.

#### **M- Entretien des installations – Accès aux ouvrages**

Le **Bailleur** s'engage à ce que le Terrain soit libre d'accès pendant toute la durée du chantier.

L'**Emphytéote** devra, pendant toute la durée du bail, et jusqu'à ce que se produise l'accession du volume numéro \*\*\* au profit du **Bailleur**, conserver en bon état d'entretien les ouvrages édifiés et tous les aménagements qu'il y aura apportés sur les fractions de parcelles mises à disposition par le **Bailleur**, de manière à garantir la permanence de leur exploitation et la qualité de leur aspect.

Le **Bailleur** s'engage à entretenir en bon état le Terrain où est implanté la Centrale, ainsi que tout autre bâtiment attenant au Terrain de manière qu'aucun incident, dû à un défaut d'entretien, ne puisse générer des perturbations dans le fonctionnement ou des dommages dans la Centrale et ses annexes.

Le **Bailleur** s'interdit toute intervention et/ou réalisation de meubles et/ou d'immeubles de nature à nuire à la luminosité dont bénéficie la Centrale pendant toute la durée du Bail.

Le **Bailleur** s'engage à ne pas planter ou laisser pousser une végétation qui serait de nature à créer une zone d'ombre sur l'installation photovoltaïque.

Le **Bailleur** s'engage en conséquence à élaguer de manière régulière les plantations existantes sur le Terrain et pouvant générer de l'ombre portant préjudice à l'Installation.

Le **Bailleur** laissera libre accès à l'**Emphytéote** ainsi qu'à toutes entreprises et/ou techniciens mandatés par ce dernier, à l'effet de procéder à l'entretien, la maintenance ou contrôle et, plus généralement à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires sur la Centrale et/ou les aménagements de raccordement.

Le **Bailleur** laissera libre accès à tous techniciens, et notamment d'E.D.F., d'ENEDIS ou de toutes autres sociétés affiliées ou concurrentes d'E.D.F. et d'ENEDIS, pour accéder à l'immeuble ou aux immeubles, à l'équipement photovoltaïque, aux travaux et aménagements de raccordement, ainsi

qu'a tout compteur.

Le **Bailleur** assurera l'entretien des accès aux ouvrages.

Le **Bailleur** reconnaît être parfaitement informé des contraintes liées à la présence de l'équipement photovoltaïque et à l'exploitation de cette installation par l'**Emphytéote** et s'engage à entretenir les aménagements intérieurs et extérieurs du Bâtiment (non compris dans les volumes loués) de manière à ce qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de l'équipement photovoltaïque ou causer des dommages à ce dernier.

Le **Bailleur** s'engage notamment à maintenir les aménagements intérieurs et extérieurs du hangar industriel ou tertiaire en conformité à la réglementation et aux normes en vigueur en matière de sécurité et de lutte contre les risques incendies.

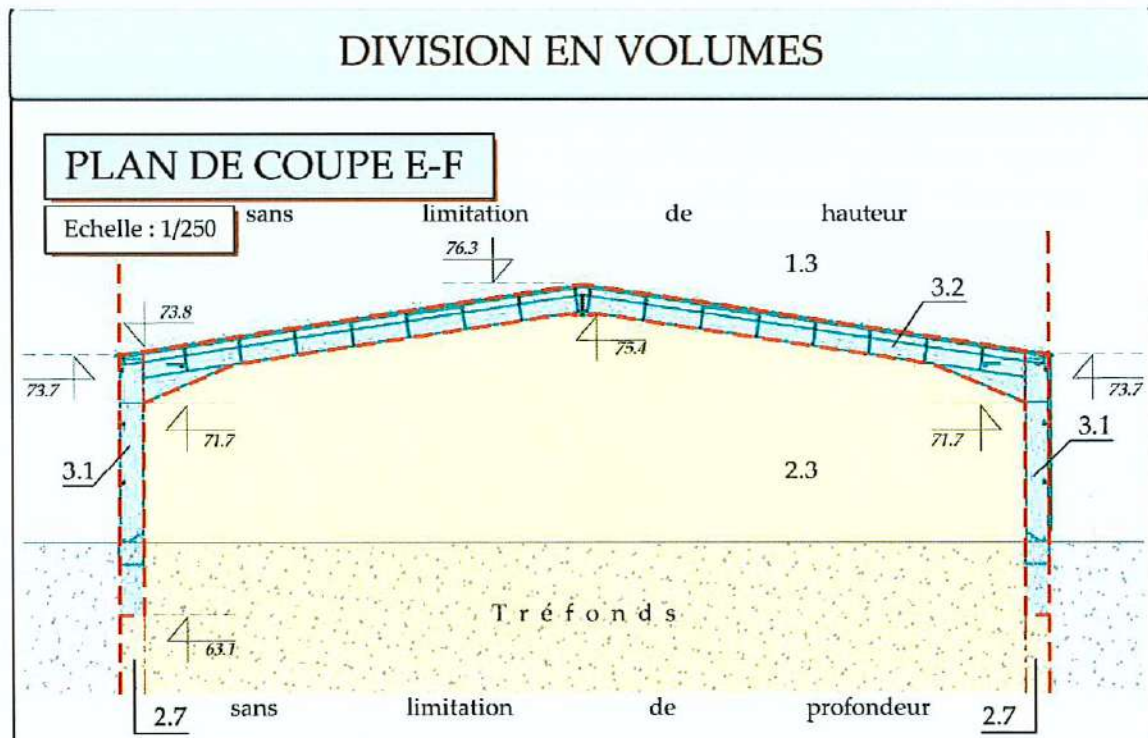
Dans l'hypothèse où le hangar abrite des volatiles et compte tenu des règles sanitaires liées à l'élevage de volatile, l'**Emphytéote** s'engage à notifier au **Bailleur** quarante-huit (48) heures à l'avance son intervention, son passage. L'**Emphytéote** s'engage à respecter les règles sanitaires liées à l'élevage : port de chaussures ou de bottes de travail désinfectées sera nécessaire, désinfection des roues de la voiture ou camionnette se rendant sur le site.

ANNEXE 3

**MODÈLE DE PLAN DE COUPE D'UNE DIVISION EN VOLUMES\***

Volumes "1.3" de teinte verte et "3.1 et 3.2" de teinte violette : Assiette du bail emphytéotique

Volume "2.3" de teinte jaune : propriété du Promettant à compter de l'achèvement

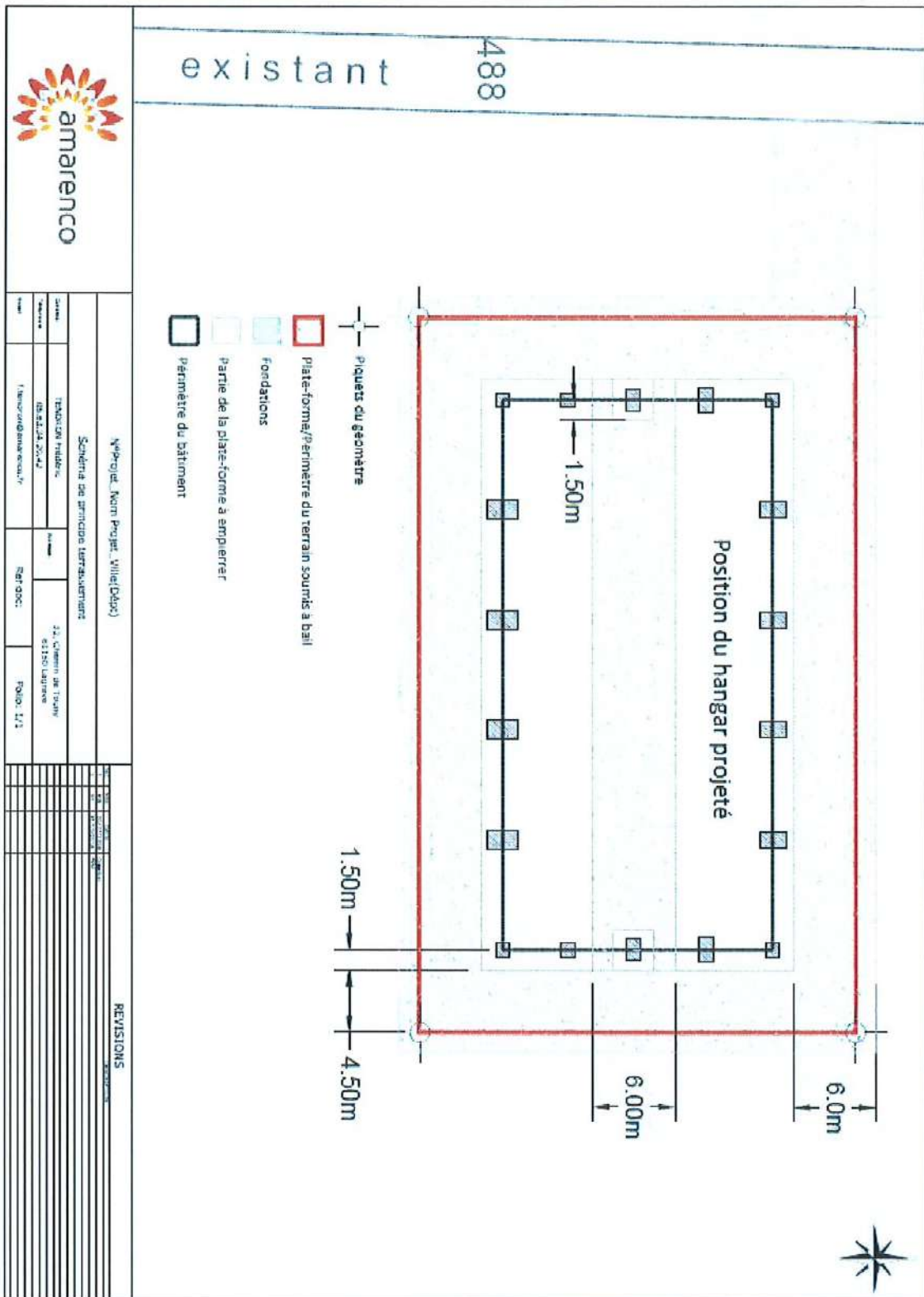


\*Ce modèle n'a qu'une valeur indicative.

**Le futur plan de coupe de la division en volume sera réalisé à partir des plans définitifs du futur Bâtiment. La numérotation des volumes sera différente.**

ANNEXE 4

TRAVAUX DE TERRASSEMENT ET D'EMPIERREMENT



## ANNEXE 5

MANDAT POUR LE DEPOT DES PIECES D'URBANISME

Je soussigné M. ++++, représentant le **SYNDICAT MIXTE CYCLAD**, syndicat mixte fermé immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro SIREN 251 701 900, dont le siège social est situé 1 rue Julia et Maurice Marcou, 17700 SURGERES,

**Donne mandat à :**

La société **AMARENCO FRANCE**, société par actions simplifiée, au capital de 99.640,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Albi sous le numéro 537 509 333, dont le siège social est situé chemin de Touny, Château Touny-les-Roses, 81150 Lagrave, ou toute personne qu'elle se substituerait,

D'agir, à sa faculté, en mon (notre/nos) nom(s) et pour mon (notre/nos) compte(s) pour les actes ci-après, ainsi que pour leurs suites nécessaires, en application de l'**Article 6** de la Promesse dont le présent mandat est une annexe mais dont les effets perdureront jusqu'à l'obtention de toutes les autorisations, attestations et déclaration nécessaires, à savoir :

- Signer et déposer la demande d'autorisation d'urbanisme, et/ou de son transfert ainsi que toutes autorisations administratives qu'implique la réalisation du Projet ;
- Procéder aux formalités requises pour l'obtention de la déclaration d'ouverture de chantier. À ce titre, le **Bénéficiaire** ou son mandataire pourra préparer les documents nécessaires à ladite déclaration, signer les documents au nom et pour le compte du **Promettant**, et les déposer en son nom à l'autorité compétente ;
- Procéder aux formalités requises pour l'obtention de l'attestation de non-opposition à la conformité des travaux. À ce titre, le **Bénéficiaire** ou son mandataire pourra préparer les documents nécessaires à ladite déclaration, signer les documents au nom et pour le compte du **Promettant**, et les déposer en son nom à l'autorité compétente ;
- Faire procéder, déposer et publier toute opération de division (et/ou fusion) parcellaire pour permettre l'identification précise des surfaces prises effectivement à bail lors de la signature du bail emphytéotique, au choix du mandataire de l'Ensemble Immobilier.

Ces opérations (géomètre-expert, actes notariés, frais et débours, enregistrement, publication) sont aux frais exclusifs du mandataire qui s'engage à :

- Porter à la connaissance du **Promettant** la déclaration d'ouverture de chantier effectué en son nom et pour son compte, par tout moyen, dans un délai de **DIX (10) jours** ;
- Porter à la connaissance du **Promettant** la déclaration d'achèvement conforme des travaux, par tout moyen, au plus tard **DIX (10) jours** avant qu'elle soit déposée en son nom et pour son compte »
- Faire vérifier par le géomètre-expert en charge de ces opérations l'absence d'interdiction de « diviser ».

Ce mandat est irrévocablement donné pour la même durée que celle de la Promesse dont il est une Annexe.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Signature du Mandant :

**ANNEXE 6**

**LISTE DES RENSEIGNEMENTS ET JUSTIFICATIFS A FOURNIR PAR LE PROMETTANT**

1. Pour le/les propriétaire(s) – personne(s) physique(s) :
  - Copie du Livret de famille
  - Copie de la Carte Nationale d'Identité
  - Préciser : l'adresse, le numéro de téléphone (fixe et/ou portable), adresse mail
2. Pour le/le(s) propriétaire(s) – personne(s) morale(s) :
  - Statuts de la Société
  - Extrait kbis
  - Préciser : le nom du représentant légal, adresse, numéro de téléphone, adresse mail
3. Fournir le/le(s) titre(s) de propriété ou à défaut l'attestation de vente, donation, échange de toutes les parcelles jusqu'au point de livraison (toutes les pages en version pdf, pas de photos)
4. La copie de tous les baux en cours portant sur le bien objet de la promesse et les coordonnées des preneurs à bail.
5. La copie de l'attestation de vente du notaire de moins d'un an ou relevé de propriété disponible en mairie (daté, tamponné et signé)
6. Relevé parcellaire
7. Récépissé de dépôt du dossier ICPE (via site préfecture)
8. Fiche de renseignements architecte complétée (accompagnée des photos nommées)
9. Relevé d'Identité Bancaire
10. Notice agricole du département, si Terrain agricole
11. Attestation MSA, si Terrain agricole
12. Lettre de motivation justifiant la nécessité du projet, si Terrain agricole



Envoyé en préfecture le 26/09/2023

Reçu en préfecture le 26/09/2023

Publié le 26/09/2023

BAT VOL CYCLAD\_V190



ID : 017-251701900-20230925-CS2023\_03\_034-DE

**ANNEXE 7**

**MESURE DE PUBLICITE PUBLIE PAR LE PROMETTANT**

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2023

Reçu en préfecture le 26/09/2023

Publié le 26/09/2023

PD

017-251701900-20230925-CS2023\_03\_034-DE



**ANNEXE 8**

**DELIBERATION DU PROMETTANT EN DATE DU +++**

PROJET