

100614401
CR/SD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE**
Maître Céline RUIZ, Notaire, associé de la Société Civile Professionnelle
"Marc BARTHEN, Céline RUIZ et Victor VANDEL, notaires associés" titulaire
d'un Office Notarial à DOLE (39100), 8 rue Joseph Thoret, soussigné,

A REÇU le présent acte contenant ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN
VOLUMES et BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF à la requête des
personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

La **Commune de DOLE (39100)**, commune, personne morale de droit public
située dans le département du JURA, dont l'adresse est à DOLE (39100), place de
l'Europe, identifiée au SIREN sous le numéro 213.901.986.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**", "la **COMMUNE DE**
DOLE" ou "**la COLLECTIVITE**".

D'UNE PART

La Société dénommée **++++**

Un extrait Kbis et certificat de non faillite de ladite Société sont demeurés ci-
annexés.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" ou "**le PRENEUR**".

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE DOLE est représentée à l'acte par :

Monsieur Jean-Baptiste GAGNOUX, Maire de ladite Commune, y demeurant.

Agissant en sa dite qualité, en vertu de l'autorisation donnée par le Conseil
Municipal suivant délibération en date du +++, régulièrement transmise au
représentant de l'Etat compétent par télétransmission, le +++, et motivée au vu de
l'avis du service des domaines et ce conformément aux dispositions de l'article L.
2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

La 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 la **COMMUNE DE DOLE** ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

Une copie du procès-verbal des délibérations précitées et de l'avis du domaine est demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée +++++ est représentée à l'acte par :

+++++

Les parties, préalablement à l'établissement de la division en volumes et le bail emphytéotique administratif, faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Vu le Code général des Collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte fixe comme objectifs de la politique énergétique nationale *"de porter la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % de cette consommation en 2030 ; à cette date, pour parvenir à cet objectif, les énergies renouvelables doivent représenter 40 % de la production d'électricité, 38 % de la consommation finale de chaleur, 15 % de la consommation finale de carburant et 10 % de la consommation de gaz"*.

Cette loi a ainsi donné compétence aux Communes et aux Établissements publics de coopération intercommunale pour aménager, exploiter, faire aménager et faire exploiter toute nouvelle installation utilisant des énergies renouvelables (article L. 2224-32 du CGCT).

Dans le cadre des objectifs nationaux en matière de transition énergétique et du déploiement du Plan Climat Air Énergie Territorial de la COMMUNE DE DOLE, la **COLLECTIVITE** porte une attention particulière au développement de l'énergie solaire photovoltaïque sur son territoire.

Elle a ainsi souhaité mettre à disposition d'un investisseur tiers des toitures et des surfaces de parking appartenant à son domaine privé pour qu'il y implante des installations photovoltaïques.

La **COLLECTIVITE** a identifié des toitures et des parkings de son patrimoine dont les caractéristiques permettent d'envisager la mise en place de systèmes photovoltaïques.

Conformément à l'article L.1311-2 du Code général des collectivités territoriales : *"Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou en vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif."*

Un tel bail peut être conclu même si le bien sur lequel il porte, en raison notamment de l'affectation du bien résultant soit du bail ou d'une convention non détachable de ce bail, soit des conditions de la gestion du bien ou du contrôle par la personne publique de cette gestion, constitue une dépendance du domaine public, sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

Un tel bail ne peut avoir pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation,

pour le compte ou pour les besoins d'un acheteur ou d'une autorité concédante soumis au code de la commande publique.

Dans le cas où un tel bail serait nécessaire à l'exécution d'un contrat de la commande publique, ce contrat prévoit, dans le respect des dispositions du présent code, les conditions de l'occupation du domaine."

Le bail emphytéotique administratif permet à la **COLLECTIVITE** de mettre à disposition du **PRENEUR** une parcelle dépendante de son domaine privé en vue de l'accomplissement pour le compte de la **COLLECTIVITE** d'une mission de service public ou de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence.

Le PRENEUR, sus nommé ci-dessus, société spécialisée dans la réalisation et l'exploitation de centrales de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil au moyen de divers équipements photovoltaïques, est par le bail, objet des présentes, autorisé à occuper le bien ci-après désigné, dépendant du domaine privé de la **COLLECTIVITE**, aux fins exclusives exposées aux présentes.

CECI EXPOSE, et afin d'identifier clairement la partie du domaine privé de la **COLLECTIVITE** devant être occupée par le **PRENEUR**, il est passé préalablement au bail emphytéotique administratif, à un état descriptif de division en volumes, de la manière suivante :

BAIL EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

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.

La COMMUNE DE DOLE, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à ++++ **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit afin d'y installer une centrale photovoltaïque ci-après désignée par le terme "la Centrale".

La Centrale désigne l'unité de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil par technologie photovoltaïque, incluant tous les ouvrages, équipements et accessoires nécessaires à son fonctionnement (modules photovoltaïques, structures de montage et d'étanchéité, câbles de liaisons électriques et de télécommunications, onduleurs, ouvrages de raccordement au réseau public de distribution électrique...).

Elle est destinée à être raccordée au Réseau Public de Distribution d'électricité, désigné ci-après par le terme "le Réseau" en vue d'une commercialisation par le **PRENEUR** de l'électricité produite.

Le site concerné est le suivant :

1.1 - IDENTIFICATION DU SITE

Désignation du Site

Dans un ensemble immobilier situé à ++++,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface

Total surface : ++++

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

Un extrait cadastral modèle 1 et un extrait de plan cadastral sont ci-annexés.

Les toitures de ce site sont destinées à l'installation de panneaux photovoltaïques non intégrés au bâti, en vue de la vente de l'intégralité de la production électrique par le preneur.

Les surfaces concernées sont représentées sur les plans de masse en annexe.

Le BAILLEUR met alors à disposition, pour chaque site/bâtiment :

- les toits du ou des bâtiments des sites identifiés ci-dessus.
- Un ou des espace(s) pour la pose du ou des onduleur(s) et des autres équipements,
- Le cas échéant, une ou des bandes de terrain permettant de relier le système au réseau.
- Des servitudes d'accès, décrites à l'article 7.

Il est convenu que la mise à disposition ne comprend pas la structure qui supporte la toiture, ni les gaines et réseaux qui l'entourent, qui restent la propriété du BAILLEUR et de sa responsabilité exclusive.

Cependant si, en dehors de la zone louée, des travaux préalables sont nécessaires à la bonne réalisation de l'installation photovoltaïque (renforcement de charpente, déplacement de cheminée, etc.), il est entendu que ces travaux sont à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR déclare avoir connaissance du bien sus-désigné, le prendre dans son état pour l'avoir vu et visité, sans recours contre quiconque pour quelque cause que ce soit.

Effet relatif

++++

Origine de propriété

L'immeuble ci-dessus désigné et présentement donné à bail appartient à la **COMMUNE DE DOLE**, sus nommée, bailleur aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

++++

Origine de propriété antérieure

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété antérieure.

Servitudes

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'existe d'autres servitudes que celles éventuellement rapportées aux présentes pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et des autorisations accordées au PRENEUR.

Le BAILLEUR déclare, en outre :

- Qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur les toitures
- Que les toitures ne sont grevées d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation des panneaux solaires envisagés par le PRENEUR.

Pour les besoins de l'installation puis de l'exploitation des infrastructures, le BAILLEUR accordera au PRENEUR des servitudes, annexées au présent bail, en lien avec :

- L'accès aux toitures,
- le chemin des câbles électriques,
- l'installation des onduleurs et transformateurs, bénéficiant, le cas échéant, d'un local fermé permettant de les abriter.
- Le passage de la tranchée (entre le point de livraison et la limite de propriété)
- Le droit de passage pour l'accès à l'installation

Le BAILLEUR garantit également l'accès, pour les besoins de l'installation et de l'exploitation, aux intervenants nécessaires à la réalisation de l'installation (Consuel, installateur, ENEDIS, mainteneur, etc).

1.2 - OBJET DE L'UTILISATION DU SITE

Le **PRENEUR** utilisera le Site loué en vue de l'implantation et l'exploitation de la Centrale, la production et la commercialisation de l'électricité, à l'exclusion de toute autre activité.

Le **PRENEUR** utilisera lui-même l'emprise concernée et il ne pourra en aucun cas la sous-louer à un tiers, sous réserve des dispositions de l'article 16 des présentes.

1.3 - CONDITIONS D'OCCUPATION

Le **PRENEUR** sera seul exploitant de la Centrale pendant toute la durée du bail.

Il aura seul la responsabilité de procéder ou de faire procéder, via une société qu'il aura mandatée à cet effet, à l'entretien et à la maintenance de la Centrale et de toutes interventions et réparations nécessaires au maintien de la Centrale en bon état de fonctionnement.

Le **PRENEUR** s'engage par ailleurs à prendre toutes garanties nécessaires au respect de l'environnement et des règles d'urbanisme dans le cadre du présent bail.

1.4 - ACCÈS AUX ÉQUIPEMENTS

Le bail emphytéotique administratif emporte un droit d'accès et de passage, intérieur et extérieur, du **PRENEUR** au Site pour les travaux d'installation, d'entretien, de maintenance, de réparation, de remplacement et de démantèlement de la Centrale installée sur les surfaces louées.

Le bail emporte également pour le **PRENEUR** un droit de passage des réseaux et câbles permettant le raccordement au Réseau. A la fin de la période préparatoire, un plan de servitude sera transmis.

La convention emporte un droit d'ancrage et d'appui afin de permettre l'ancrage et l'appui d'équipement et installations de la Centrale sur le domaine privé de la COLLECTIVITE.

Le **PRENEUR** s'interdit d'occuper ou d'encombrer même temporairement tout ou partie du Site non compris dans la désignation figurant à l'article 1.1 ci-avant, sauf accord exprès et préalable de la **COLLECTIVITE**.

La **COLLECTIVITE** s'engage à laisser le **PRENEUR** disposer du site pendant toute la phase de chantier étant précisé que préalablement, ils se mettront d'accord sur les modalités pratiques de l'occupation.

1.5 - DESCRIPTION DES ÉQUIPEMENTS

La puissance crête de la Centrale est d'environ +++++ kWc.

La valeur exacte à la date de la mise en service sera indiquée dans la description technique de la Centrale demeurée ci-annexée (annexe 3). Dans cette description technique figureront également les productions énergétiques mensuelles et annuelles estimées.

Les équipements et câbles nécessaires au raccordement au Réseau figureront sur les plans remis par le **PRENEUR** à la **COLLECTIVITE** (cf annexe 4).

1.6 - COMMUNICATION

Le **PRENEUR** apposera sur tous ses supports de communication le logo de la **COLLECTIVITE** et du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** apposera à l'entrée du Site une plaque explicative du projet, de sa forme de financement et des entreprises qui auront réalisé l'équipement ainsi que de l'implication de la **COLLECTIVITE**.

Une plaquette de présentation de la Centrale sera réalisée par le **PRENEUR** avec l'accord de la **COLLECTIVITE** et communiquée à la **COLLECTIVITE** au moment de la mise en service de la Centrale (support électronique au format .pdf).

Le **PRENEUR** communiquera mensuellement les données de production ainsi qu'un récapitulatif annuel. La **COLLECTIVITE** aura la liberté de communiquer ces informations aux habitants de la **COLLECTIVITE** par tous supports avec accès public (magazine de la **COLLECTIVITE**, site Internet de la **COLLECTIVITE**, ...).

Plus généralement, lorsqu'une des parties souhaite communiquer sur la Centrale, elle se rapprochera de l'autre partie pour en discuter.

1.7 - 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 de l'article L.1311-2 du Code général des Collectivités Locales ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

1.8 - DROIT D'ACCESSION

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

1.9 - SERVITUDES

L'**EMPHYTEOTE** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail est conclu pour une période comprenant deux phases : une phase de préparation dite "Période Préparatoire" suivie par une phase d'exploitation dite "Période d'Exploitation" :

- la Période Préparatoire sera la période nécessaire à l'obtention des contrats, autorisations, et financements nécessaires à la réalisation du projet, ainsi que la période de construction. Elle aura une durée maximale de 24 (vingt quatre) mois. Elle commencera à la date des présentes.

- la Période d'Exploitation aura une durée de 30 (trente) ans. Elle courra à compter de la date de signature de l'Attestation de Début d'exploitation (cf annexe 8) dont les modalités sont précisées ci-après.

Le présent bail est donc consenti et accepté pour une durée globale et maximale de **TRENTE-DEUX (32) années entières et consécutives** prenant effet le présent jour.

La mise en service désigne pour l'application des présentes, le moment où la Centrale injecte son premier kilowattheure sur le Réseau.

Les deux parties devront être informées de la date effective de la Période d'Exploitation. Cette information sera réalisée par la signature des deux parties d'une attestation dénommée "Attestation de début d'exploitation" **(cf annexe 8)**.

La mise en service de l'installation devra intervenir dans les 24 (vingt-quatre) mois à compter de la signature des présentes, sous peine de caducité du présent bail, tel que prévu à l'article 13.

Le bail ne peut se prolonger par tacite reconduction.

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

ARTICLE 3 - POUVOIRS ET ENGAGEMENTS DU PRENEUR EN TANT QUE MAÎTRE D'OUVRAGE

3.1 - INSTALLATION DE LA CENTRALE

Il est expressément entendu que le **PRENEUR** a seul qualité de maître d'ouvrage des travaux réalisés dans le cadre de la réalisation de la Centrale.

Le **PRENEUR** soumettra à la **COLLECTIVITE** pour avis et approbation, le dossier technique (plan d'exécution) au moins 1 (un) mois avant le début de toute intervention.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le **PRENEUR** fait son affaire de la maîtrise d'œuvre du projet ainsi que du choix et de la conduite des entreprises appelées à la mise en place de la Centrale. Il s'engage à informer la **COLLECTIVITE** dès qu'il en aura connaissance, des noms du maître d'œuvre et/ou des entreprises du chantier.

Le **PRENEUR** est seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la bonne exécution des travaux que pour prononcer la réception de la Centrale.

Pour autant, il est convenu que, durant les travaux de réalisation de la Centrale, un agent de la **COLLECTIVITE** dûment mandaté par celle-ci pourra :

- participer aux réunions de chantier ; il devra être informé de la tenue de ces réunions au moins 15 (quinze) jours avant la date de la réunion. Ce même agent recevra tous les comptes-rendus des réunions pendant les travaux,
- accéder au dossier technique initial et à ses modifications.

3.2 - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux du Site sera dressé contradictoirement entre les Parties avant le commencement de l'installation de la Centrale **(cf annexe 2)**. Cet État des lieux sera établi entre les parties et sera constitué du descriptif des éléments du Site en contact avec les éléments de la Centrale. Cet État des lieux sera également constitué de photographies desdits éléments.

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes.

Par ailleurs, le **PRENEUR** déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

Pour le cas où la construction de la Centrale imposerait des travaux annexes spécifiques à la Centrale (renforcement de la charpente, déviation de réseau, etc.), ces travaux ne pourront être imposés à la **COLLECTIVITE** et les frais liés seront intégralement à la charge du **PRENEUR**.

Si pour le Site évoqué, des travaux connus par la **COLLECTIVITE** et impactant la réalisation de la Centrale pendant la Période Préparatoire sont programmés, un descriptif avec calendrier sera fourni par la **COLLECTIVITE** (cf annexe 5).

Si, à l'inverse, les services de la **COLLECTIVITE** n'ont prévu aucun travaux impactant la réalisation de la Centrale pendant la Période Préparatoire, celle-ci fournira, à la place de l'annexe 5, l'annexe 5bis qui sera une attestation d'absence de travaux (cf annexe 5bis).

3.3 – REMISE EN ÉTAT DU SITE OU RÉPARATION APRÈS INSTALLATION DE LA CENTRALE

Lorsque la Centrale sera installée, et avant toute mise en service, un constat contradictoire d'achèvement des travaux sera établi, entre la **COLLECTIVITE** et le **PRENEUR**, ceci en comparaison avec l'État des lieux.

En cas de dommages causés au Site pendant les travaux d'installation de la Centrale, le **PRENEUR** prendra toutes les dispositions pour réparer ces dommages avant de poursuivre ses activités sur le Site.

ARTICLE 4 – DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

4.1 – DROITS DU PRENEUR

En conformité avec les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le **PRENEUR** dispose des droits réels sur les ouvrages, constructions, installations et immeubles qu'il réalise pour l'exploitation objet du présent bail.

Ces droits réels confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Les droits réels ainsi conférés de même que les ouvrages, constructions et biens immobiliers ne peuvent être cédés, ou transmis dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés, pendant toute la durée du bail, qu'à une personne préalablement agréée par la Collectivité et en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine de la Collectivité occupé.

4.2 – OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le **PRENEUR** s'engage, après mise à disposition du Site, à :

- Réaliser et financer la Centrale conformément au dossier technique d'installation soumis à la **COLLECTIVITE** en application de l'article 3.1 du bail.

- Maintenir la Centrale en état permanent d'utilisation effective. Cet état se traduit notamment par une production, sur 12 mois glissants, au moins égale à 50 % de la production prévisionnelle (cf Annexe A3)

- Maintenir la Centrale en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, à procéder le cas échéant au remplacement des pièces et équipements endommagés et du cheminement de l'ensemble des câbles de la Centrale dans quelque situation que ce soit.

- Occuper les lieux mis à disposition dans le cadre d'une utilisation normale du Site et conformément à la destination prévue à l'article 1 ci-dessus.

- Aviser la **COLLECTIVITE** immédiatement de tous les désordres ou incidents impactant la Centrale dès lors qu'ils pourraient avoir une incidence sur le Site, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

– Ne faire aucune modification substantielle de la Centrale sans l'autorisation expresse préalable et écrite de la **COLLECTIVITE**, sauf en cas d'urgence et/ou de force majeure.

– Faire son affaire personnelle de l'exploitation de la Centrale, de manière que la **COLLECTIVITE** ne subisse aucun inconvénient et ne puisse être inquiétée par cette mise à disposition, pour quelle que cause que ce soit.

– Laisser circuler librement les agents de la **COLLECTIVITE** pour les besoins strictement nécessaires à l'entretien du Site à la charge de la **COLLECTIVITE**. Les agents de la **COLLECTIVITE** sont informés par le **PRENEUR** des précautions à prendre pour la préservation de la Centrale, ainsi que des risques liés à la nature de la Centrale.

– Faire en sorte que son activité, telle que définie dans le présent bail, ne perturbe pas le fonctionnement du Site, sauf en cas d'urgence et/ou de force majeure.

– Respecter l'ensemble de la réglementation relative à l'installation et à l'exploitation de la Centrale, notamment celle applicable aux établissements recevant du public (ERP) le cas échéant et celles relatives à :

La protection électrique

La sécurité des personnes vis-à-vis de l'énergie électrique sera assurée conformément aux textes en vigueur relatifs à la protection des travailleurs, par respect de la norme AFNOR/NFC 15 100 et autres normes dérivées AFNOR. Une attention particulière doit être apportée en ce qui concerne les parties pouvant rentrer en contact direct ou indirect avec les personnes.

La protection contre les risques de foudre et de tension induite

Les équipements extérieurs seront protégés contre les effets de la foudre, notamment par la mise en place de parafoudres, de parasurtenseur et de prises de terre situées à au moins 10 (dix) mètres de toute prise de terrain déjà existante, et aussi par découplage galvanique entre liaisons et équipements chaque fois que cela sera possible.

La tenue au vent

Les équipements mis en place devront respecter les réglementations et règles de calcul dites "Neige et Vent".

D'une manière générale, tous les travaux devront respecter les DTU (Documents Techniques Unifiés) relatifs à chacun des corps de métiers concernés.

Les équipements photovoltaïques et électriques devront respecter toutes les prescriptions émises par le CSTB et les organismes officiels compétents.

– Se conformer, le cas échéant, au Règlement intérieur spécifique au Site en veillant à ce que la tranquillité des agents et usagers ne soit troublée en aucune manière.

– Pendant la Période d'Exploitation, en cas de dommage provoqué au Site par le **PRENEUR**, celui-ci s'engage à informer immédiatement la **COLLECTIVITE** par tout moyen. Les deux Parties se rencontreront sur le Site dans un délai maximum de 5 (cinq) jours ouvrés pour envisager la suite à donner. En tout état de cause, le **PRENEUR** s'engage à entreprendre toutes les démarches nécessaires afin de réparer les dégradations dans un délai maximal 45 (quarante cinq) jours. Si ces dégâts provoquent une gêne importante des usagers ou concernent des points de sécurité (charpente, mur, sécurité incendie, ...), la **COLLECTIVITE** se réserve le droit d'engager en urgence toute action corrective, réparation ou action préventive (arrêt de l'exploitation du Site par exemple). Les frais inhérents à ces actions ne pourront en aucun cas être imputés à la **COLLECTIVITE** et seront refacturés au **PRENEUR**.

ARTICLE 5 - RÉALISATION DES TRAVAUX PAR LE PRENEUR

Le **PRENEUR** réalisera les travaux inhérents à la Centrale décrits à l'article 1.5 ci-dessus.

La **COLLECTIVITE** devra être prévenue au moins 1 (un) mois avant le début de la réalisation des travaux par courrier recommandé avec accusé réception. En tout

état de cause, les Parties se rapprocheront pour que soit assurée une parfaite coordination entre d'éventuels travaux réalisés par la **COLLECTIVITE** sur le Site et les travaux de mise en place de la Centrale.

Le **PRENEUR** devra informer la **COLLECTIVITE** en cas de retard dans le démarrage ou la réception des travaux.

Toute modification substantielle de la Centrale telle que décrite dans les **annexes 3 et 4** devra impérativement recevoir l'accord préalable de la **COLLECTIVITE** sauf en cas d'urgence et/ou de force majeure.

La mise en service de la Centrale est subordonnée au respect, par le **PRENEUR**, des obligations désignées par chronologie comme suit :

5.1. Avant le démarrage des travaux

Produire à la **COLLECTIVITE** :

- Un Rapport Initial de Contrôle Technique (RICT), qui comprendra notamment une revue de la solidité des existants
- Le cas échéant le Plan Général de Coordination prévu à l'article L.4532-8 du code du Travail
- Le cas échéant, le plan de prévention Amiante.

A noter que les éventuels travaux de désamiantage ne pourront être imposés à la **COLLECTIVITE** et seront intégralement à la charge du **PRENEUR**.

5.2. A l'achèvement des travaux d'installation

- Informer la **COLLECTIVITE** de l'achèvement des travaux
- Produire, à destination de la **COLLECTIVITE**, les pièces suivantes :
 - * L'attestation de conformité des installations électriques établie par un organisme de contrôle agréé
 - * Le certificat établi par le maître d'œuvre stipulant que les travaux ont été réalisés conformément aux règles de l'art et en particulier pour : la structure, la stabilité de l'ouvrage aux intempéries, l'étanchéité tant pour la toiture que pour le cheminement de l'ensemble des équipements
 - * Le bordereau de désamiantage le cas échéant
 - * Le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE).
- Associer la **COLLECTIVITE** à la réception de la Centrale. La **COLLECTIVITE** devra être informée de la date prévue des opérations de réception de la Centrale et devra être invitée à y participer au moins dix (10) jours avant la date fixée.
- Lever les éventuelles réserves formulées par la **COLLECTIVITE**.
- Établir contradictoirement l'inventaire des biens installés (**cf annexe 6**). La raison d'être de l'inventaire étant de vérifier que la description technique globale (**cf annexe 3 et annexe 4**) ait été respectée.

5.3. Pour la mise en service de l'installation

Après avoir satisfait aux obligations décrites ci-avant, le **PRENEUR** informera la **COLLECTIVITE** par courrier simple de la date prévisionnelle de mise en service de l'installation au minimum 15 (quinze) jours avant la date prévue pour ladite mise en service.

ARTICLE 6 - EXÉCUTION DE LA MAINTENANCE PAR LE PRENEUR

La **COLLECTIVITE**, en accord avec le **PRENEUR** et en fonction des contraintes du service public, indiquera les dates et heures auxquelles le **PRENEUR** sera autorisé à pénétrer au sein du Site pour procéder aux travaux d'entretien, de maintenance ou de réparation de la Centrale.

La **COLLECTIVITE** sera tenue informée par le **PRENEUR** de la réalisation d'opérations d'entretien ou maintenance sur la Centrale au moins 5 (cinq) jours avant la date prévue de l'intervention.

En cas d'opération d'entretien et de maintenance susceptibles de perturber le fonctionnement des services de la **COLLECTIVITE** ou d'engendrer des contraintes spécifiques (bruits, passage, encombrement ...), le **PRENEUR** en informera la **COLLECTIVITE** au moins 15 (quinze) jours avant le début de l'intervention. Le

PRENEUR s'efforcera de réduire à leur minimum les nuisances et désagréments susceptibles d'être engendrés pour la **COLLECTIVITE** ou les usagers.

En cas d'incident sur la Centrale nécessitant l'intervention immédiate du **PRENEUR** (notamment en cas de perte de production) , celui-ci interviendra sans délai mais en avertissant la **COLLECTIVITE** par tous les moyens appropriés.

Aussitôt après l'achèvement de tout travaux de maintenance, le **PRENEUR** devra veiller à ce que tout ce qui encombrerait le Site ou son accès soit enlevé.

ARTICLE 7 - OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE

La **COLLECTIVITE** s'engage à ne pas installer, sur le Site ou aux abords relevant de sa propriété, quels qu'éléments que ce soient qui pourraient avoir pour effet de diminuer la production électrique (par effet d'ombrage) de la Centrale (bâtiments, murs, arbres, monuments...).

La **COLLECTIVITE** prend les dispositions pour que la croissance d'arbres déjà en place et sis sur ses terrains ne nuise pas à l'ensoleillement de la Centrale, en procédant en tant que de besoin à leur élagage.

Toutefois, la **COLLECTIVITE** peut apporter au Site toutes les modifications nécessaires, sans que le **PRENEUR** puisse s'y opposer, notamment, en matière de sécurité, d'accessibilité ou de tout autre travaux d'intérêt général. Dans le cas où la production de la Centrale se trouverait affectée par ces modifications, la **COLLECTIVITE** et le **PRENEUR** se rapprocheront pour établir ensemble les mesures à prendre pour limiter la gêne éventuellement occasionnée à l'exploitation de la Centrale et pour fixer les mesures d'indemnisation du **PRENEUR**.

Sauf en cas d'urgence, et de péril imminent sur le Site loué la **COLLECTIVITE** informera 1 (un) mois à l'avance le **PRENEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la nature des modifications apportées au Site et de la durée de l'impact sur la production de la Centrale.

La **COLLECTIVITÉ** reste la seule responsable de la gestion du parking à usage du public situé sous les ombrières du **PRENEUR**.

ARTICLE 8 - AUTORISATIONS NÉCESSAIRES A LA RÉALISATION ET A L'EXPLOITATION DE LA CENTRALE

Le **PRENEUR** fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations et agréments nécessaires à la réalisation et l'exploitation de la Centrale (permis de construire ou déclaration de travaux, autorisation de travaux, Rapport de Vérification Après Travaux, contrat de commercialisation de l'énergie, etc.) et notamment des éventuelles prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France. Le **PRENEUR** procédera également à l'ensemble des démarches et consultations préalables nécessaires au projet.

Néanmoins, la **COLLECTIVITE** apportera son aide pour l'obtention des autorisations dans la limite de ses compétences et de ses connaissances (par ex. en fournissant les plans des bâtiments).

ARTICLE 9 – RENONCIATION A RECOURS RECIPROQUES

Au titre de l'ensemble des dommages évoqués aux paragraphes ci-dessus ainsi que des pertes d'exploitation en découlant, le **PRENEUR** et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre de la **COLLECTIVITE**, quels que soient le fondement juridique de son recours ou la juridiction saisie.

Le **PRENEUR** et ses assureurs garantissent l'Entité publique contre tout recours de quelque nature que ce soit, qui serait engagé contre ces derniers pour lesdits dommages. Cette garantie inclut les frais que la **COLLECTIVITE** ou ses assureurs pourraient être conduits à exposer pour assurer leur défense.

La **COLLECTIVITE** renonce réciproquement à tout recours contre le **PRENEUR**, et garantie cette renonciation par son assureur.

Les dispositions de renonciation relatives aux assurances des parties étant précisées au dernier paragraphe de l'article 10.1 ci-dessous.

ARTICLE 10 - ASSURANCES

10.1 ASSURANCES – RÈGLES GÉNÉRALES

En conséquence des obligations sus-décrites, le **PRENEUR** est tenu de contracter toutes assurances nécessaires auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée du bail. Il s'agit notamment des assurances suivantes :

- Assurance de responsabilité civile : en conséquence des obligations résultant du droit commun et des articles ci-dessus, le **PRENEUR** doit souscrire les assurances garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber, en raison de l'occupation ou de l'utilisation du domaine public ou de l'exploitation de ses activités sur ce domaine, de son propre fait ou de celui de toute autre personne intervenant pour son compte à quelque titre que ce soit ainsi que des biens dont il répond. Le **PRENEUR** est notamment tenu de souscrire :

- une police d'assurance de responsabilité civile d'exploitation et/ou professionnelle assortie d'une limite de garantie satisfaisante au regard de son activité et de l'exercice de celle-ci,

- en tant que de besoin, une police d'assurance contre les risques d'atteintes à l'environnement incluant notamment les frais de dépollution des sols et de remise en état des installations ;

- Assurance de dommages, constructions et travaux.

Le **PRENEUR** contractera à cette fin auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant notamment les risques d'incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile et fournira les attestations d'assurances correspondantes, dans le mois suivant la notification de la présente convention.

L'ensemble de ces dispositions s'appliquant sous réserves des spécificités liées aux deux périodes dont les modalités sont décrites aux articles 10.2 et 10.3 ci-dessous.

Le **PRENEUR** et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre l'Entité publique et ses assureurs en cas de dommage survenant aux biens du **PRENEUR**, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes. L'assurance de dommage aux biens du **PRENEUR** comportera cette clause de renonciation à recours.

10.2 - ASSURANCE DU PRENEUR PENDANT LA PÉRIODE PRÉPARATOIRE

Pendant la Période Préparatoire et pour les travaux dont il a la responsabilité, le **PRENEUR** s'oblige à souscrire, ou fera souscrire, si la nature des travaux le justifie, une assurance dommages-ouvrage et responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs, conformément aux dispositions des articles L.242-1 et L.241-2 du Code des assurances.

Le **PRENEUR** souscrira pendant la période de construction une assurance tous risques de chantier incluant une couverture de dommages aux existants.

Dès la signature du bail, le **PRENEUR** est responsable de la réalisation de la Centrale et de son exploitation dans le cadre des présentes dispositions.

10.3 - ASSURANCES DU PRENEUR PENDANT LA PÉRIODE D'EXPLOITATION

Le **PRENEUR** devra contracter toutes assurances de dommages aux biens et de responsabilité civile vis-à-vis des tiers du fait de son activité, de ses matériels et marchandises et de son personnel.

Le **PRENEUR** assurera et tiendra assurés pendant toute la durée du bail, les biens mis à disposition et la Centrale qui y sera installée contre l'incendie, l'explosion, le vol, le vandalisme, les tempêtes, la grêle, l'effondrement, les attentats et les dégâts des eaux.

La **COLLECTIVITE** ne pourra en aucun cas être tenue responsable de l'absence de souscription des assurances susmentionnées ou de paiement des indemnités.

Le non-respect des obligations d'assurances du **PRENEUR** constitue un motif de résiliation immédiate du bail pour faute tel que décrit à l'article 14.2.

Le **PRENEUR** prendra toutes les dispositions pour résilier en temps utile les polices souscrites de sorte que la **COLLECTIVITE** ne puisse pas être sollicitée pour la continuation de ces contrats après expiration du bail, quelle que soit la cause de cette expiration.

Si la **COLLECTIVITE** décide de conserver la Centrale sur les biens mis à disposition en fin de contrat, elle fera son affaire de la souscription des contrats d'assurance nécessaires.

La **COLLECTIVITE** ne garantit pas le **PRENEUR** et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption du service de distribution électrique ou de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas de force majeure-en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ladite Centrale sur les Sites mis à disposition.

La **COLLECTIVITE** ne pourra être tenue responsable que des dommages causés à la Centrale lui étant imputables de façon directe et certaine.

10.4 JUSTIFICATION DES ASSURANCES

Le **PRENEUR** communiquera à la **COLLECTIVITE** la copie des contrats d'assurance et de leurs avenants dans le mois de leur signature et en tout état de cause avant le début de la période de garantie prévue pour chaque police d'assurance souscrite par le **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** devra fournir, chaque année, à la date anniversaire du bail, la justification du paiement des primes d'assurances nécessaire à l'exploitation de la Centrale.

Toutefois, cette communication n'engagera en rien la responsabilité de la **COLLECTIVITE** pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants.

ARTICLE 11 - IMPÔTS

Tous les impôts et taxes, quels qu'ils soient, générés par la Centrale et son exploitation, sont à la charge du **PRENEUR**.

ARTICLE 12 - REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant versement d'une redevance d'occupation tenant compte des avantages de toute nature procurés au **PRENEUR**.

La redevance sera due annuellement.

La première redevance sera notée "Redevance0" : elle sera d'un montant de **++++** et sera payable le jour de la mise en service.

Les redevances suivantes seront payées lors de la date d'anniversaire de la mise en service.

La dernière redevance sera payée prorata temporis, selon le nombre de jours restant à courir jusqu'au terme du bail.

La redevance sera indexée chaque année, à la date anniversaire de la mise en service, sur la base de l'évolution de l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité pour l'installation de systèmes photovoltaïques publié par l'INSEE.

L étant défini comme suit :

$$L = 0,8 + 0,1 \text{ (ICTrev-TS/ICTrev-TS0)} + 0,1 \text{ (FM0ABE0000 /FM0ABE00000)}$$

Formule dans laquelle :

"ICTrev – TS" est la dernière valeur définitive connue au 1er janvier de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, (Identifiant INSEE : 1565183)

"FM0ABE0000" est la dernière valeur définitive connue au 1er janvier de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10 BE – prix départ usine, (Identifiant INSEE : 1570016)

"ICTrev – TS0" et "FM0ABE00000" sont les dernières valeurs définitives connues à la date de la mise en service de la Centrale.

Ainsi, chaque année la Redevance sera indexée suivant la formule suivante :
Redevancen = Redevance0 x L

Dans laquelle :

- Redevancen = Redevance à payer à la date d'anniversaire de la mise en service.
- Redevance0 = Redevance de référence, telle que décrite ci-avant.

Si la définition ou la contexture de l'un des paramètres d'indexation décrit ci-avant venait à être modifiée ou remplacée, la Redevance se trouverait de plein droit indexée sur le nouveau paramètre et le passage de l'ancien au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où le paramètre choisi ne pourrait être appliqué ou si aucun paramètre de remplacement n'était publié, tout aménagement des paramètres de l'indice d'inflation L s'appliquera à la Convention.

Le document attestant le paiement de la Redevance par le **PRENEUR** devra contenir, en plus du montant en euros de la Redevance, la valeur et la date de références des paramètres de l'indice utilisés.

Indemnité d'immobilisation

Pendant la période préparatoire, une indemnité unique et forfaitaire sera payée à la **COLLECTIVITE**. Cette Indemnité d'Immobilisation sera payée dans les 2 (deux) mois après la signature des présentes. Son montant est égal à **UN EURO (1,00 €)**.

Modalité de paiement

Tout paiement dû par le **PRENEUR** sera payé dans un délai de 30 (trente) jours suivant la date d'émission d'une facture de la part de la **COLLECTIVITE**.

En cas de retard, le **PRENEUR** est redevable d'une pénalité de retard égale à trois fois l'intérêt légal, en-sus d'une indemnité forfaitaire de 40 (quarante) euros couvrant les frais de recouvrement.

Privilège

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

ARTICLE 13 - CADUCITÉ DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF AVANT DÉMARRAGE DES TRAVAUX

Dans le cas où la réalisation de la Centrale n'est pas mise en service dans un délai de 24 (vingt quatre) mois à compter de la signature des présentes, le présent bail deviendrait automatiquement caduc.

En outre, le bail pourra notamment être frappé de caducité en cas de :

- Absence de désignation du **PRENEUR** comme lauréat d'un appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Énergie (si le **PRENEUR** propose son projet à cet appel d'offres),
- Absence d'obtention d'un contrat de commercialisation de l'électricité produite,
- Non obtention de toutes autorisations administratives (autorisation d'urbanisme, autorisations liées à l'exploitation...) nécessaires à la réalisation du projet, purgées de tout recours,
- Surcoûts liés au renforcement de la structure ou au coût de raccordement au Réseau bouleversant l'équilibre économique du projet,
- La non confirmation par des études de structure et/ou de sol menées par le **PRENEUR** des hypothèses qu'elle a prises pour le dimensionnement de la Centrale ;
- La non-confirmation par des études de détection de réseaux menées par le **PRENEUR** de l'absence de réseaux souterrains empêchant la réalisation de la Centrale ;
- La non-obtention d'une offre de raccordement de la Centrale par ENEDIS (ou toute entité en charge) préservant l'équilibre économique du projet ;
- Absence d'obtention des financements bancaires nécessaires à la réalisation du projet.

Ces considérations sont déterminantes du consentement du **PRENEUR** qui, seul, pourra se prévaloir de leur défaillance ou, à l'inverse, renoncer à le faire.

Dans la mesure où la non-réalisation de la Centrale dans les conditions du présent article n'est pas imputable à la **COLLECTIVITE**, celle-ci ne peut se voir réclamer d'indemnité ou de quelconque frais par le **PRENEUR**.

ARTICLE 14 - RESILIATION DU BAIL

a) A la demande de l'EMPHYTEOTE.

L'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant la réalisation de la mission confiée à l'**EMPHYTEOTE**.

Il est précisé que l'**EMPHYTEOTE** ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

b) A la demande du BAILLEUR

Le **BAILLEUR** peut 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'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée,

- en cas d'inexécution d'une des autres conditions du présent bail.

La résiliation pour faute sera notamment justifiée :

- . en cas de carence dans le paiement de la Redevance,
- . en cas de carence dans le paiement des diverses sommes dues au titre des charges, impôts, primes d'assurance et frais divers,
- . en cas de condamnation judiciaire pour fraude ou malversation de la part du **PRENEUR**,
- . en cas de cession partielle ou totale des droits tirés du bail sans l'autorisation prévue à l'article 16,
- . en cas d'usage contraire à la destination prévue à l'article 1.2,
- . si la sécurité ou le bon fonctionnement des Sites qui accueillent la Centrale vient à être compromise par défaut d'entretien de la Centrale.

La résiliation pourra être prononcée après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception du **PRENEUR** de remédier à l'inexécution contractuelle restée sans effet pendant plus de 30 (trente) jours.

Si le **PRENEUR** a financé la réalisation de la Centrale par de la dette externe, la **COLLECTIVITE** ne pourra prononcer la résiliation du bail qu'après que les "prêteurs" du projet du **PRENEUR** ont été informés de l'inexécution. En ce cas, ces "prêteurs" disposent d'un délai de trois (3) mois pour procéder ou faire procéder à la réparation de l'inexécution et, le cas échéant, à la substitution d'un tiers dans les droits du **PRENEUR**, pour éviter la résiliation de la location. A défaut, la **COLLECTIVITE** pourra prononcer la résiliation du bail.

En cas de résiliation pour inexécution des clauses et conditions du bail, l'exercice de cette prérogative n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour le **PRENEUR**.

- en cas de dissolution, liquidation ou cession d'activité de **L'EMPHYTEOTE**.

Dans ces cas, il est spécifié que la Convention ne constituera en aucun cas un élément cessible du patrimoine du **PRENEUR** et la Centrale restera acquise à la **COLLECTIVITE** sans contrepartie.

Dans tous les cas, le sort de la Centrale est régi par les dispositions de l'article 19 du bail.

c) A la demande de l'une ou l'autre des parties.

Le **BAILLEUR** ou **L'EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du présent bail en cas de disparition justifiée de l'intérêt général ayant prélué à sa conclusion.

INDEMNITE - disparition de l'intérêt général

En cas de disparition de l'intérêt général ayant prélué à la conclusion des présentes, sauf si elle est de son fait, **L'EMPHYTEOTE** aura droit à une indemnité compensatrice selon les deux cas suivants :

a. Si la résiliation intervient pendant la Période Préparatoire définie à l'article 2 du bail :

- de l'ensemble des frais engagés par le **PRENEUR** dûment justifiés ; ces frais comprennent notamment les frais de préfinancement et de financement de toute nature calculés prorata temporis, des coûts de rupture des sous-contrats éventuels (contrats de financements, contrat de construction, contrats de travail, contrats de maintenance, etc.)

b. Si la résiliation intervient pendant la Période d'Exploitation définie à l'article 2 du bail :

Le **PRENEUR** est indemnisé par la Collectivité par le versement des montants figurant dans l'annexe 7, qui définit le montant d'indemnité convenu au titre de chaque année d'exploitation. La date de l'attestation de début d'exploitation et la date de prise d'effet de la résiliation font foi pour apprécier l'année d'exploitation à laquelle se référer pour déterminer le montant de l'indemnité de rupture.

L'indemnité est réglée au **PRENEUR** dans un délai de 6 (six) mois à compter de sa fixation.

Tout retard dans le paiement entraîne, de plein droit, l'application d'une pénalité de retard égale à trois fois l'intérêt légal, en-sus d'une indemnité forfaitaire de 40 (quarante) euros couvrant les frais de recouvrement.

ARTICLE 15 - EXÉCUTION D'OFFICE

A défaut pour le **PRENEUR** de pourvoir à l'entretien de la Centrale, la **COLLECTIVITE** pourra procéder ou faire procéder à ses frais, à l'exécution d'office

des travaux nécessaires au maintien en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté de la Centrale.

L'exécution d'office intervient après mise en demeure notifiée au **PRENEUR** et restée sans effet pendant un délai d'un (1) mois, sauf cas d'urgence et/ou de force majeure dûment constaté par la **COLLECTIVITE**, lui permettant d'intervenir d'office sans délai. Dans ces cas, le coût des travaux d'entretien ou de réparation de la Centrale est supporté par le **PRENEUR**.

ARTICLE 16 - CESSION DU BAIL – HYPOTHEQUE - APPORT

1°) Cession du bail - Hypothèque

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

Toutefois, 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 de l'**EMPHYTEOTE** mais également dans les conventions conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général ;

La demande d'autorisation de cession sera signifiée par le **PRENEUR** à la **COLLECTIVITE** par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut d'une décision expresse refusant la cession au **PRENEUR** et notifiée dans un délai de 1 (un) mois à compter de sa demande, la cession sera acceptée.

Néanmoins il est d'ores et déjà prévu que le **PRENEUR** aura la faculté de créer une ou plusieurs sociétés de projet en vue de la réalisation du projet objet des présentes, à qui le **PRENEUR** pourra céder le projet.

La création d'une société de projet par le **PRENEUR**, structure de portage du projet, n'est pas assimilable à une cession devant être expressément autorisée par la **COLLECTIVITE** en vertu du présent article.

La société de projet sera soumise à l'intégralité des obligations auxquelles est soumise le **PRENEUR** au titre des présentes, la société de projet étant assimilée au **PRENEUR**.

ARTICLE 17 - CESSION DU SITE

En cas de cession du Site loué par la **COLLECTIVITE**, la **COLLECTIVITE** s'engage à ce que l'intégralité des engagements souscrits au titre du bail soient repris par le cessionnaire.

ARTICLE 18 - EXPIRATION DU BAIL

Le renouvellement du bail n'est pas de droit, et ne pourra pas s'opérer par tacite reconduction.

Le non-renouvellement du bail n'entraîne aucune indemnité à la charge de l'une ou l'autre des parties.

ARTICLE 19 - DEVENIR DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE EN FIN DE BAIL

Au moins UN (1) an avant la date d'expiration du bail, une réunion des deux Parties sera programmée à l'initiative de l'une des deux Parties. A l'issue de cette réunion, la **COLLECTIVITE** pourra décider de :

- conserver la Centrale sans que cela n'ouvre droit à une quelconque indemnité pour le **PRENEUR**. Le **PRENEUR** remettra alors à la **COLLECTIVITE** tous les documents, pièces et informations nécessaires au bon fonctionnement de la Centrale ainsi cédée. De plus, si l'électricité produite est vendue à travers un contrat le liant à un acheteur, le **PRENEUR** veillera à ce que ce transfert de gestionnaire vers la **COLLECTIVITE** soit effectif. La Centrale deviendra, de plein droit et gratuitement, la propriété de la **COLLECTIVITE**, franche et quitte de tous privilèges et hypothèques,

- demander le démantèlement, l'évacuation des éléments de la Centrale et la remise en état du Site aux frais du **PRENEUR** en s'appuyant sur l'État des lieux.

La décision de la **COLLECTIVITE** quant au devenir de la Centrale sera notifiée au **PRENEUR** au plus tard 6 (six) mois avant l'échéance du bail.

Pour le cas décrit à l'article 14, il est ici précisé les points suivants :

- le délai de 1 (un) an donné ci-avant sera réduit à 1 (un) mois et la décision devra être prise par la **COLLECTIVITE** 15 (quinze) jours suivants,
 - il ne sera pas exigé au **PRENEUR** le paiement du coût du démantèlement.
- Toutefois, une discussion pourra être engagée sur une éventuelle reprise du matériel par l'une des deux parties.

ARTICLE 20 - MODIFICATION - TOLÉRANCE – INDIVISIBILITÉ

Toute modification du bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès qui prendra la forme d'un avenant.

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit de la passivité de l'une ou de l'autre des Parties, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, la **COLLECTIVITE** et le **PRENEUR** restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

ARTICLE 21 – DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

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.

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie 1.

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est annexée.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

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.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

L'aléa le concernant est un aléa moyen.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et être informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée (cf annexe 9).

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 (cf annexe 9).

ARTICLE 22 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

ARTICLE 23 - RECOURS CONTENTIEUX

En cas de désaccord et avant toute saisine d'un juge, les Parties s'engagent à se rapprocher pour trouver une solution amiable.

A défaut, les litiges qui pourraient s'élever entre la **COLLECTIVITE** et le **PRENEUR** concernant l'interprétation ou l'exécution du bail relèvent de la compétence des juridictions administratives.

ARTICLE 24 - PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de LONS LE SAUNIER
1.

Le présent bail est soumis à la taxe de publicité foncière comme n'étant pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et ne participant pas à une opération de construction.

La taxe de publicité foncière est due, en application des articles 689 et 742 du Code général des impôts, sur le montant cumulé des redevances et des charges, soit sur la somme de **++++**.

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 **++++** .

ARTICLE 25 - COPIE EXECUTOIRE

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

ARTICLE 26 - FRAIS

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

ARTICLE 27 - MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur des présentes se réserve le droit de n'adresser au **PRENEUR** une copie authentique de l'acte qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire ou de son ayant droit.

Le **PRENEUR** donne son agrément à cette réserve.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du **PRENEUR** qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

ARTICLE 28 - 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.

ARTICLE 29 - DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil 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.

ARTICLE 30 - MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 délégué, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces 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.

ARTICLE 31 - CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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.

ARTICLE 32 - FORMALISME LIÉ 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 entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.