



OFFICE
NOTARIAL
DE BAILLARGUES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213300692-20220405-23-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/04/2022

Affichage : 08/04/2022

103935601

CLT/LBE

**BAIL CIVIL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES
SARL HIPPODROME BORDEAUX / URBASOLAR**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE

A BAILLARGUES (Hérault), au siège de l'Office notarial ci-après nommé,
Maître Charlie LAMBERT, Notaire Associé de la société dénommée
ONB, société par actions simplifiée, titulaire d'offices notariaux à
BAILLARGUES (34670), 242 Avenue du Golf, et à URRUGNE (64122), 5 chemin
de Lantegia,

A reçu le présent acte contenant BAIL CIVIL SOUS CONDITIONS
SUSPENSIVES,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La société dénommée **SARL HIPPODROME BORDEAUX - LE BOUSCAT**,
société à responsabilité limitée au capital de 37.025,10 €, dont le siège est à LE
BOUSCAT (33110), 489 avenue d'Eysines, identifiée au SIREN sous le numéro
781.843.537 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
BORDEAUX.

Figurant aux présentes sous le vocable le « **BAILLEUR** ».

PRENEUR

La société dénommée **URBA 364**, Société par actions simplifiée à associé
unique au capital de 100 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 75 allée
Wilhelm Roentgen, identifiée au SIREN sous le numéro 888.071.867 et immatriculée
au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Figurant aux présentes sous le vocable le « **PRENEUR** ».

INTERVENANT

La **COMMUNE DE LE BOUSCAT**, collectivité territoriale dont l'adresse est à LE BOUSCAT (33110), Place Gambetta, identifiée au SIREN sous le numéro 213.300.692.

Figurant aux présentes sous le vocable « **L'INTERVENANT** ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- La société dénommée **SARL HIPPODROME BORDEAUX - LE BOUSCAT** est représentée à l'acte par [REDACTED].

Annexe n°1

- La **COMMUNE DE LE BOUSCAT** est représentée à l'acte par [REDACTED].

Annexe n°2

- La société dénommée **URBA 364** est représentée à l'acte par [REDACTED].

Annexe n°3

EXPOSE

1°/ Protocole sous seing privé :

En date du 6 novembre 2020, la société **URBASOLAR SAS**, Société par Actions Simplifiée au capital de 2.068.416 euros dont le siège social est à MONTPELLIER cedex 2 (34 961), CS 40 935, 75 allée Wilhelm Roentgen, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 492 381 157, en qualité de producteur d'électricité, et le **BAILLEUR**, en qualité d'hébergeur, ont conclu un protocole d'exclusivité pour une durée de 36 (trente-six) mois (ci-après le « **Protocole** »).

Le Protocole porte sur l'implantation et l'exploitation d'un ensemble d'ombrières de parking équipées d'un système photovoltaïque de production électrique sur le terrain sis à LE BOUSCAT (33110), cadastrée section AR numéro 94, ci-après plus amplement désignée.

2°/ Acquisition :

Droits réels :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 15 avril 2004, la **COMMUNE DE BOUSCAT** a consenti un bail emphytéotique à la **SOCIETE ANONYME DE L'HIPPODROME DU BOUSCAT** sur les parcelles situées à LE BOUSCAT (33110), cadastrées section AR numéro 4 à 15, 34 et 49 (nouvellement dénommée AR 94 et 95).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de Bordeaux 1, le 14 décembre 2005, volume 2005P, numéro 11609. (Ci-après le « **Bail Emphytéotique** »)

Un avenant à ce bail emphytéotique a été conclu le 13 juillet 2018.

Propriété :

Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître **MAGENDIE**, notaire à Bordeaux, le 20 juin 2003, la **SOCIETE ANONYME DE L'HIPPODROME DU BOUSCAT** a vendu à la commune de Bouscat, l'ancienne parcelle cadastrée section AR numéro 49 (comprenant aujourd'hui la parcelle cadastrée section AR numéro 94).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de Bordeaux 1, le 18 juillet 2003, volume 2003P, numéro 6002.

3°/ Obtention des autorisations :

Le **PRENEUR** a obtenu un permis de construire numéro PC 33069 20 V0073 accordé par Monsieur le Maire de la ville de BOUSCAT en date du 2 novembre 2020 visant la construction d'ombrières photovoltaïques sur le parking de l'Hippodrome.

Ce document d'urbanisme demeure joint et annexé aux présentes.

Annexe n°4

L'affichage dudit permis de construire a été constaté par Maître Chrystelle ZANELLO, huissier de justice, en date des 8 avril, 11 mai et 9 juin 2021.

Ce document d'urbanisme demeure joint et annexé aux présentes.

Annexe n°5

Un courrier de la première adjointe au Maire en date du 6 août 2021 confirme que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun retrait par l'administration, ni recours des tiers.

Ce document d'urbanisme demeure joint et annexé aux présentes.

Annexe n°6

Une attestation du greffier en chef en date du 26 août 2021 précise qu'aucun recours contentieux n'a été enregistré au tribunal administratif de Bordeaux.

Ce document d'urbanisme demeure joint et annexé aux présentes.

Annexe n°7

Lauréat à un appel d'offre de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) :

Le **PRENEUR** déclare avoir participé à l'appel d'offre lancée en application de l'article L 311-10 du Code de l'Energie portant sur la neuvième tranche de l'appel d'offres n° 2016/S 148-268152 portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrale au sol ».

Suite à l'instruction de l'offre du **PRENEUR** par la Commission de régulation de l'énergie (CRE), il résulte d'une lettre en date du 16 février 2021, que le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire a désigné la société URBA 364 lauréat de l'appel d'offres.

4°/ Déclarations des parties :

Le **BAILLEUR** garantit par les présentes au **PRENEUR** :

- que les biens loués ne font l'objet d'aucun privilège, sûreté, hypothèque ou option d'achat ;
- que les biens loués ne souffriront d'aucune éviction, totale ou partielle, tant de son chef que de celui de tout tiers ;
- qu'il supportera les éventuelles charges prétendues par des tiers sur les biens loués et non déclarées lors de la conclusion du présent Bail.
- L'emprise est libre de toute action révocatoire, résolutoire, rescisoire ou en rétrocession ;
- Il n'existe aucun obstacle ou restriction quant à la libre disposition de l'Emprise notamment en raison de l'existence d'un droit de préemption ou d'un droit de préférence ;
- Aucun droit de préemption ou droit de préférence n'a été consenti par le **BAILLEUR** ou n'est publié au Service de la Publicité Foncière.
- Depuis la conclusion de l'avant-contrat et jusqu'à ce jour, il n'a pas porté atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques de l'Emprise.
- A sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire sus visé Il n'existe sur l'Emprise aucun sentier de randonnées, voies publiques ni chemins ruraux
- N'avoir subi aucune modification statutaire.

Le **BAILLEUR** déclare :

- que son identité est conforme à celle figurant en tête des présentes
- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.
- que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autre procédure similaire, ni susceptible de l'être

Le **PRENEUR** déclare :

- que son identité est conforme à celle figurant en tête des présentes
- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes
- que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autre procédure similaire, ni susceptible de l'être

CECI EXPOSE, il est passé à l'établissement du **BAIL CIVIL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES** objet des présentes.

ARTICLE 1 - TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- **BAIL** : désigne le présent bail civil sous conditions suspensives ;
- **BAILLEUR** : désigne la société SARL HIPPODROME BORDEAUX – LE BOUSCAT telle que désignée ci-dessus ;
- **PRENEUR** : désigne le locataire susnommé des EMPRISES ci-avant désignées ;

INTERVENANT : désigne le propriétaire des EMPRISES, à savoir la commune de LE BOUSCAT ;

- **ENSEMBLE IMMOBILIER** : définit l'immeuble ou le groupe d'immeubles faisant l'objet d'une organisation juridique dans lequel s'insèrent les EMPRISES objet des présentes ;

- **EMPRISES ou VOLUMES** : désigne le(s) emplacement(s) sur ou plusieurs espaces sur lequel le BAILLEUR cède des droits au PRENEUR par le présent Bail, plus amplement définis ci-après ;

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

- **CENTRALE ou Centrale Photovoltaïque** : désigne un ensemble d'équipement de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil, notamment une centrale photovoltaïque comprenant les panneaux photovoltaïques et divers accessoires notamment transformateurs, onduleurs, armoires électriques, poste de raccordement, locaux techniques, etc ;

- **MSI** : désigne la mise en service industrielle de la Centrale, définie comme le commencement de l'injection dans le réseau public de l'électricité qu'elle produit ;

- **OMBRIERES PHOTOVOLTAIQUES** : désigne les ombrières photovoltaïques de parking équipées de la Centrale Photovoltaïque réalisés sur les Emprises et l'assiette des droits définis ci-après ;

- **PARKING** : désigne le parking supportant les ombrières photovoltaïques ;

- **PARTIES** : désigne conjointement le BAILLEUR et PRENEUR contractant aux présentes et ci-dessus identifiés ;

- **PRESENTES** : désigne le présent acte de bail ;

ARTICLE 2 - OBJET DU CONTRAT

Le Bail est expressément soumis, d'un commun accord des Parties aux dispositions du Code Civil sur le louage.

Le présent Bail est ainsi régi par les dispositions du Code civil et, notamment, par les dispositions de ses articles 1713 et suivants et il confère au **PRENEUR** un droit de jouissance personnel des EMPRISES définis ci-après.

Il est clairement indiqué, en tant que de besoin, que le présent Bail n'est pas soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, en l'absence d'habitation, ni aux statuts des baux professionnels, pas plus qu'aux dispositions du Code de commerce régissant les baux commerciaux, en l'absence de prise à bail d'un local clos et couvert. En conséquence, les Parties et **l'INTERVENANT** reconnaissent expressément que le Bail n'est pas soumis aux dispositions des articles L.145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux.

Le Bail est définitivement convenu entre les Parties et **l'INTERVENANT** dès les présentes. Néanmoins, la naissance de ses effets et le calcul de sa durée dépendent de la réalisation des conditions suspensives ci-après décrites.

ARTICLE 3 – DESIGNATION

Le **BAILLEUR** donne à bail civil, conformément aux dispositions des articles L.451-1 et suivants du Code rural, au **PRENEUR** qui l'accepte les volumes numéro **XXX** avec ses accessoires ci-après désignés, moyennant les charges et conditions ci-après stipulée :

IDENTIFICATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

DESIGNATION

A LE BOUSCAT (GIRONDE) 33110 8 Avenue de l'hippodrome,
Un terrain comprenant un hippodrome.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|--------------|------------------|
| AR | 94 | AV D'EYSINES | 42 ha 75 a 55 ca |

Tel que l'ENSEMBLE IMMOBILIER existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait cadastral demeure annexé.

Annexe n°8

Un plan de maîtrise foncière demeure annexé aux présentes.

Annexe n°9

CONCORDANCE CADASTRALE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi le tableau ci-après :

| Ancienne référence cadastrale d'origine | | Référence cadastrale actuelle correspondante | |
|--|--------|---|--------|
| Section | Numéro | Section | Numéro |
| AR | 49 | AR | 94 |
| | | AR | 95 |

Les volumes suivants

Division en volumes

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes établi par le notaire soussigné, ce jour, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de Bordeaux 1.

Effet relatif

Bail emphytéotique suivant acte reçu sous seing privé le 15 avril 2004, publié au service de la publicité foncière de Bordeaux 1, le 14 décembre 2005, volume 2005P, numéro 11609.

Origine de propriété

L'ENSEMBLE IMMOBILIER appartient à l'**INTERVENANT** par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

La société anonyme de l'Hippodrome du Bouscat.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MAGENDIE, notaire à BORDEAUX, le 20 juin 2003.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Bordeaux 1, le 18 juillet 2003, volume 2003P, numéro 6002.

Le prix a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Le **BAILLEUR** a des droits réels sur l'ENSEMBLE IMMOBILIER par suite de la conclusion du contrat de bail emphytéotique avec l'**INTERVENANT**.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 15 avril 2004.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Bordeaux 1, le 14 décembre 2005, volume 2005P, numéro 11609.

Propriété de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le **BAILLEUR** déclare avoir des droits réels sur l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'INTERVENANT déclare être propriétaire de la pleine propriété de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'INTERVENANT et le BAILLEUR sont convenues que s'agissant d'un bail emphytéotique, le preneur audit Bail Emphytéotique dispose d'une faculté de libre sous-location des droits qu'il détient au titre dudit Bail Emphytéotique, et ce pendant la durée de ce bail.

L'INTERVENANT intervient aux présentes afin de :

- autoriser expressément le **PRENEUR** aux présentes à construire, exploiter et maintenir les Ombrières Photovoltaïques, dans les Emprises et l'assiette des droits consentis à l'article 19 des présentes, dans les termes et conditions des présentes ; le **PRENEUR** étant, le temps du présent Bail, seul propriétaire des Ombrières Photovoltaïques et notamment de la Centrale et de ses accessoires. Cette autorisation est formée à compter de la date de signature des présentes.
- prendre acte de la présente location des Emprises par le **BAILLEUR** au bénéfice du **PRENEUR** pendant la durée du Bail Emphytéotique ;
- s'engager à ne pas porter atteinte aux Ombrières Photovoltaïques et ses accessoires pendant toute la durée du Bail.

Situation hypothécaire

Le **BAILLEUR** et **l'INTERVENANT** déclarent que, à leur connaissance, l'ENSEMBLE IMMOBILIER est libre de toute servitude, de tout droit, inscription, privilège, d'hypothèque, droit de retour, charge et interdiction quelconques, notamment d'aliéner et/ou d'hypothéquer, commandement ou dénonciation de saisie, action en bornage, contestation de propriété ou de limites parcellaires, etc., susceptible d'altérer les droits consentis au **PRENEUR** ou de limiter, en fait ou en droit, leur libre disposition, notamment à titre d'objet de sûreté.

ARTICLE 4 - SITUATION LOCATIVE

L'INTERVENANT et le **BAILLEUR** déclarent qu'aucun droit de se servir de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et/ou du PARKING n'est présentement accordé au bénéficiaire d'une autre personne que le **BAILLEUR**, au titre du Bail Emphytéotique plus amplement décrit ci-avant.

Le **BAILLEUR** s'engage à ne pas consentir de location sur les EMPRISES objets des présentes, afin de permettre la jouissance du **PRENEUR**.

Si le **BAILLEUR** entend consentir des droits de se servir du PARKING (à l'exclusion des Emprises accordées au **PRENEUR** par les présentes) à un nouveau titulaire de droits aux termes d'un accord (ci-après l'« **Accord** »), le **BAILLEUR** s'engage expressément à faire prendre audit nouveau titulaire de droits les engagements décrits au paragraphe suivant. Le **BAILLEUR** doit, en effet, assurer la jouissance paisible du **PRENEUR** et le garantir contre tous risques d'éviction ou de dénaturaion de ses droits.

L'Accord comprendra l'acceptation par le sous-locataire des conséquences que pourraient avoir la réalisation et l'exploitation de la Centrale sur le PARKING et sur son activité. Les engagements du sous-locataire dureront aussi longtemps que l'Accord continuera de s'exécuter. Le **BAILLEUR** fera son affaire personnelle de toute conséquence possible de cet Accord dans ses rapports avec le sous-locataire.

ARTICLE 5 – DUREE DU BAIL

Le présent Bail est formé au jour de sa signature et prend effet à compter du jour de la réalisation de la dernière de ses conditions suspensives (ou de la renonciation du **PRENEUR** à se prévaloir de la dernière d'entre elles).

Le présent bail se terminera au 30ème anniversaire de la MSI de la Centrale et, en tout état de cause, au plus tard le 6 novembre 2055, sauf la prorogation ci-après.

Aucune tacite reconduction n'est possible.

Les Parties pourront néanmoins convenir, d'un commun accord, d'une prorogation de la durée du Bail pour une durée de 5 (CINQ) ans à compter du 30ème anniversaire de la MSI de la Centrale. La Partie qui le souhaite doit adresser à l'autre une demande de prorogation, par LRAR, au plus tard 6 (SIX) mois pleins avant la fin de la durée en cours.

ARTICLE 6 - NAISSANCE DES EFFETS DU BAIL

Le BAIL est formé à compter de la signature des présentes. Cependant, la naissance de ses effets dépend de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-après. Ces conditions sont stipulées au profit du seul **PRENEUR**. Il est libre d'y renoncer avant la fin du délai prévu pour leur réalisation.

Ces conditions sont :

(i) La justification, à partir des relevés hypothécaires (fiches d'immeubles tenues au SPF) et des titres de propriété, que les EMPRISES ne font pas l'objet d'inscriptions, de droits ou d'actions susceptibles d'altérer l'efficacité du Bail ou les droits du **PRENEUR** (privilège, hypothèque, servitude, interdiction, restriction, saisie, contentieux, etc.) ;

(i) L'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'implantation et l'exploitation de la Centrale, notamment :

- obtention par le **PRENEUR** d'une autorisation d'urbanisme définitive et irrévocable, n'ayant fait l'objet d'aucun recours ni d'aucune procédure de retrait ou d'annulation dans les délais légaux, autorisant l'implantation de la Centrale, ainsi que tout modificatif nécessaire à l'implantation de ladite Centrale ; (iii) Le déblocage effectif d'un financement bancaire permettant la construction de la Centrale, couvrant au moins 80% de sa construction, remboursable sur une durée minimum de DIX-HUIT (18) ans, dont le taux fixe annuel maximum sera de 3 % hors assurance.

Ces conditions doivent être réalisées, ou le **PRENEUR** doit avoir renoncé à s'en prévaloir au plus tard le 6 novembre 2023.

Le **PRENEUR** informe le **BAILLEUR** de la levée des conditions ou de sa renonciation à s'en prévaloir par courrier recommandé avec accusé de réception avant la fin du délai prévu ci-avant.

Pour permettre au **PRENEUR** de finaliser son projet pendant le délai de réalisation des conditions suspensives, il lui est accordé d'accéder aux EMPRISES afin de procéder aux études, relevés et autres opérations préparatoires au projet de Centrale dès la signature des présentes.

Les comparants es-qualités, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tout acte constatant la réalisation de ces conditions suspensives ou leur renonciation, afin d'en assurer la publication au service de la publicité foncière compétent.

ARTICLE 7 - LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) hors taxes**, à compter de la MSI de la Centrale et pendant toute la durée du Bail.

Le montant du loyer annuel sera indexé chaque année, à la date d'échéance du loyer pour l'année écoulée sur la base de l'indice paru en novembre de l'année N-1, selon le coefficient L en vigueur défini ci-après :

$$L = 0,8 + 0,1 (\text{ICHTrev-TS}/\text{ICHTrev-TSo}) + 0,1(\text{FM0ABE0000}/\text{FM0ABE0000o}),$$

Formule dans laquelle :

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

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

3° - ICHTrev-TSo et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre de l'année précédant la date d'échéance du loyer.

Toute modification de l'indice L, qui s'applique au contrat d'achat de l'énergie renouvelable ainsi produite, emportera de plein droit à sa date, la modification de la formule ci-dessus. Si, avant l'expiration du Bail, l'un des indices de référence stipulés aux présentes cesse d'être publié, il sera fait application de l'indice de remplacement publié par l'autorité compétente.

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

Les Parties conviennent que :

Les loyers seront majorés de la TVA au taux en vigueur.

Les loyers seront réglés annuellement à terme échu, à partir de la MSI de la Centrale et, au plus tard, à compter du 6 novembre 2023. Ces loyers sont payables 30 (trente) jours à réception de la facture émise par le **BAILLEUR**. Tous les règlements s'effectuent entre les mains du **BAILLEUR** ou du mandataire désigné par ce dernier.

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

En cas de fin anticipée du Bail, le dernier loyer sera du prorata temporis.

Garantie : en sûreté du paiement de la redevance, le **BAILLEUR** bénéficie du privilège du bailleur d'immeuble (article 2332 du Code civil). Si le **PRENEUR** a bénéficié du soutien d'organismes de financement pour réaliser son projet ou le refinancer par de la dette externe, le **BAILLEUR** s'engage à ne pas se prévaloir de ce privilège au profit de ceux de ces organismes dont le **PRENEUR** lui aura communiqué les coordonnées.

ARTICLE 9 - CHARGES

Le **PRENEUR** assume toutes les contributions et charges afférentes aux constructions, travaux et aménagements réalisés sur les EMPRISES qui lui appartiennent. Le cas échéant, le **PRENEUR** rembourse au **BAILLEUR**, à première demande, toute somme que ce dernier aurait acquittée à ce titre, sur présentation de justificatifs.

Le **BAILLEUR** assume, lui, toutes les contributions et charges afférentes à l'ENSEMBLE IMMOBILIER (EMPRISES du Bail comprises).

Le **PRENEUR** n'assume pas de quote-part des charges locatives relatives à l'ensemble logistique, entièrement loué à des tiers.

ARTICLE 10 – JOUISSANCE

Le BAIL confère au **PRENEUR** la faculté de réaliser notamment la Centrale dans les EMPRISES.

Pendant toute la durée du BAIL, les constructions, ouvrages, installations et améliorations effectués par le **PRENEUR** sur l'ENSEMBLE IMMOBILIER, et notamment les Ombrières Photovoltaïques appartiennent exclusivement au **PRENEUR**.

Ainsi, par dérogation à l'article 555 du Code Civil, le **BAILLEUR** et l'**INTERVENANT** s'engagent à ne pas prétendre à la propriété des Ombrières Photovoltaïques réalisés ou envisagés par le **PRENEUR**, sur les Emprises et sur l'assiette des servitudes, ni à revendiquer la propriété des meubles qui les composent, tant que le Bail s'exécutera, quel que soit la qualification que pourrait recevoir l'accord des Parties. Le présent alinéa est autonome du reste des présentes.

Par conséquent, afin de préserver cette propriété :

- dans l'hypothèse où le **BAILLEUR** envisagerait de souscrire un nouveau financement ou de refinancer des concours bancaires existants, il garantit qu'il informera spécialement le bailleur de fonds de la conclusion du présent bail et obtiendra sa renonciation à toute accession aux installations et améliorations réalisés ou envisagés par le **PRENEUR** sur les Emprises et sur l'assiette des servitudes, droits d'implantation ou d'occupation afférents, tant que le Bail s'exécutera.

- dans l'hypothèse où les droits et/ou constructions du **BAILLEUR** venaient à faire l'objet d'une saisie mobilière et/ou immobilière à :

○ Informer ses créanciers saisissants de l'existence du Bail et à le leur communiquer ;

○ Informer ses créanciers saisissants que la Centrale et tous ses éléments accessoires appartiennent exclusivement au **PRENEUR** et ne pourraient en aucun cas faire l'objet d'une saisie de la part des créanciers du **BAILLEUR**.

A défaut, le **BAILLEUR** devra garantir le **PRENEUR** contre l'éviction.

Au titre de l'exécution de bonne foi des présentes, le **BAILLEUR** facilite au **PRENEUR** la mise à disposition des Emprises, ainsi que de l'assiette des Droits consenties pour la réalisation des Ombrières Photovoltaïques et, notamment, celles concernant le raccordement de la Centrale au réseau électrique public, de sorte que le **PRENEUR** ne souffre d'aucun surcoût inutile ou injustifié au regard de la topographie des lieux.

Dans l'exercice des droits qu'il tient des présentes, et compte tenu de la configuration des lieux, le **PRENEUR** respecte les règles posées par le **BAILLEUR** concernant la sécurité, l'environnement, la voirie (desserte, circulation, stationnement...), l'hygiène, les conditions de travail du site, sous réserve qu'elles aient été portées à la connaissance du **PRENEUR** préalablement et ne contredisent pas le projet du **PRENEUR**.

ARTICLE 11 - TRAVAUX

Le **BAILLEUR** laissera libre accès au PARKING, à l'ENSEMBLE IMMOBILIER et aux Emprises au **PRENEUR** et à toute personne que le **PRENEUR** désigne, pour réaliser les Ombrières Photovoltaïques.

Le **PRENEUR** fait son affaire personnelle de toutes les formalités ou autorisations nécessaires à la réalisation de ces Ombrières Photovoltaïques. En tant que de besoin, le **BAILLEUR** l'y autorise de manière irrévocable.

Avant tout début de chantier, le **PRENEUR** informe le **BAILLEUR** du calendrier prévisionnel. Un état des lieux contradictoire peut être dressé à l'initiative de la plus diligente des Parties, avant le début des travaux, en présence d'un huissier, aux frais du **PRENEUR**.

Pour le cas où le **PRENEUR** met en œuvre la faculté de réaliser la Centrale, il s'engage à ce que les travaux débutés soient menés jusqu'à leur complet achèvement.

Dans ce cadre, le **PRENEUR** et toute personne qu'il désigne à cet effet accèdent à l'ENSEMBLE IMMOBILIER et au PARKING et sont notamment fondés à :

- réaliser les Ombrières Photovoltaïques et les implanter dans les Emprises et sur l'assiette des droits qui y correspondent (ci-après définis à l'article 19) ;

- implanter les gaines, chemins de câbles, câbles, canalisations et autres composants nécessaires à l'exploitation de la Centrale et à son raccordement au réseau électrique public. Un schéma et des spécifications figurent annexe, le **BAILLEUR** déclare en avoir eu une pleine connaissance préalablement aux présentes.

Annexe n°10

- fournir et poser les équipements complémentaires décrits en annexe des présentes (non compris dans les Ombrières Photovoltaïques).

Annexe n°11

Les Parties sont convenues que l'ensemble de ces équipements deviendront automatiquement la propriété du **BAILLEUR** dès leur pose. Le **PRENEUR** fera réaliser un constat par huissier, à ses seuls frais, pour constater leur pose. En qualité de propriétaire, le **BAILLEUR** s'engage à les entretenir, les réparer, les assurer, le tout de manière à ce que ceux-ci ne portent pas atteinte à la bonne tenue et/ou au fonctionnement des Ombrières Photovoltaïques.

Les travaux sont réalisés dans le respect des règles de l'art.

Pour information, le **PRENEUR** indique qu'il a déjà confié à la société URBASOLAR (75, allée Wilhelm Roentgen, CS 40935, MONTPELLIER cedex 2 [34961], RCS de Montpellier 492 381 157) la responsabilité de déterminer la situation et les dimensions de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et du PARKING et que, après avoir examiné leurs caractéristiques techniques, URBASOLAR a estimé, sous sa seule responsabilité, que l'ensemble était compatible avec l'installation de la Centrale que le **PRENEUR** envisage librement, ainsi qu'avec la réalisation de travaux et aménagements de raccordement y afférents, sans dommage pour l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le PARKING ou ses occupants.

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

ARTICLE 12 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN

Le Bail confère notamment au **PRENEUR** le droit d'exploiter les Ombrières Photovoltaïques et plus largement toute installation du **PRENEUR**. Cette exploitation peut avoir lieu 24h/24, 7 jours sur 7, et elle peut impliquer que toute personne que le **PRENEUR** désigne accède aux Ombrières Photovoltaïques à tout moment, pour les besoins de son exploitation comme de son entretien. Le **PRENEUR** peut aussi faire visiter les Ombrières Photovoltaïques par des tiers, sous réserve du respect par tout visiteur des consignes de sécurité applicables.

A ses frais, le **PRENEUR** maintient les Ombrières Photovoltaïques en bon état d'entretien courant et de fonctionnement, ce qui inclut le remplacement des éléments qui le requièrent. Il assume aussi les grosses réparations de la Centrale, au sens de l'article 606 du Code civil.

Il est expressément convenu entre les Parties que, pendant la durée du Bail, le **BAILLEUR** mettra gratuitement à disposition du **PRENEUR** un point d'eau pour l'entretien des Ombrières Photovoltaïques dans les conditions prévues ci-avant.

En dehors des Emprises louées et des droits consentis eux-mêmes, si à l'occasion des travaux et de la maintenance des Ombrières Photovoltaïques survenaient des dommages à l'ENSEMBLE IMMOBILIER, au PARKING ou à leur utilisation, les dispositions de l'Article 20 « Assurance » seraient applicables.

Au titre de l'exécution de bonne foi des présentes, le **BAILLEUR** facilite au **PRENEUR** la mise à disposition des Emprises louées, ainsi que de l'assiette des droits consentis pour la réalisation des Ombrières Photovoltaïques et, notamment, celles concernant le raccordement de la Centrale au réseau électrique public, de sorte que le **PRENEUR** ne souffre d'aucun surcoût inutile ou injustifié au regard de la topographie des lieux.

Dans l'exercice des droits qu'il tient des présentes, et compte tenu de la configuration des lieux, le **PRENEUR** respecte les règles posées par le **BAILLEUR** concernant la sécurité, l'environnement, la voirie (desserte, circulation, stationnement...), l'hygiène, les conditions de travail du site, sous réserve qu'elles aient été portées à la connaissance du **PRENEUR** préalablement et ne contredisent pas le projet du **PRENEUR**.

ARTICLE 13 - OBLIGATION DU BAILLEUR ET DE L'INTERVENANT

13.1 - Intervention de l'INTERVENANT :

En considération du Bail Emphytéotique ci-avant plus amplement décrit, **l'INTERVENANT** (bailleur au Bail Emphytéotique) intervient aux présentes afin d'expressément :

- autoriser expressément le **PRENEUR** aux présentes à construire, exploiter et maintenir les Ombrières Photovoltaïques, dans les Emprises et l'assiette des droits consentis à l'article 19 des présentes, dans les termes et conditions des présentes ; le **PRENEUR** étant, le temps du présent Bail, seul propriétaire des Ombrières Photovoltaïques et notamment de la Centrale et de ses accessoires. Cette autorisation est formée à compter de la date de signature des présentes.

- prendre acte de la sous-location des Emprises par le **BAILLEUR** au bénéfice du **PRENEUR** pendant la durée du Bail Emphytéotique ;

- s'engager à ne pas porter atteinte aux Ombrières Photovoltaïques et ses accessoires pendant toute la durée du Bail.

Etant ici précisé que pendant toute la durée du Bail Emphytéotique et sans préjudice de ce qui précède, le **BAILLEUR** restera seul tenu du respect des obligations résultant du Bail Emphytéotique.

13.2 - Objet des Garanties :

Le **BAILLEUR** garantit le **PRENEUR** contre toute éviction et contre tout vice caché de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et du PARKING, sans préjudice des dispositions de l'Article « Expropriation ».

Il garantit aussi au **PRENEUR** la jouissance paisible des EMPRISES, en ce inclus leurs accès. A ce titre, il garantit notamment qu'un accès aux Emprises louées est toujours possible (intervention des pompiers, interruption ou panne de la Centrale, etc.).

Le **BAILLEUR** entretient ses propres installations, notamment attenantes auxdites Emprises, de sorte qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, perturber l'intégrité comme le fonctionnement des installations du **PRENEUR**, notamment les Ombrières Photovoltaïques, leur causer des dommages ou en réduire le rendement. A ce titre, en cas d'implantation des Ombrières Photovoltaïques, le **BAILLEUR** s'engage notamment à ne pas laisser entrer sur l'ENSEMBLE IMMOBILIER et circuler à proximité des Ombrières Photovoltaïques des véhicules dont la hauteur est supérieure à la hauteur des véhicules autorisés à stationner sous les Ombrières Photovoltaïques.

Par ailleurs, concernant la structure du PARKING et de la couverture du PARKING et l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le **BAILLEUR** s'engage à prendre en charge à ses frais, toute intervention nécessaire à la bonne jouissance du **PRENEUR**, ce qui

inclut notamment toute réparation, y compris les grosses réparations du PARKING (article 606 du Code civil). Il s'engage à l'occasion de ces travaux à s'assurer que les matériaux utilisés sont de qualité identique ou équivalente à ceux existant au moment de la signature des présentes.

Le **BAILLEUR** communique au **PRENEUR** la sélection des matériaux de remplacement et l'organisation de tous travaux, notamment sur les réseaux de câbles, qui seraient susceptibles d'avoir une influence sur le fonctionnement des Ombrières Photovoltaïques et notamment sur la Centrale.

En cas de carence du **BAILLEUR** constatée au titre des stipulations ci-dessus, et après mise en demeure par LRAR restée sans effet (en tout ou partie) à l'expiration d'un délai maximum de QUINZE (15) jours calendaires, le **PRENEUR** peut effectuer ou faire effectuer, aux frais du **BAILLEUR**, tous travaux ou démarches objectivement nécessaires, sans préjudice de l'indemnisation des pertes subies dans l'intervalle.

Pendant toute la durée, le **BAILLEUR** s'oblige, à ne pas édifier, installer ou planter quelque édifice, arbre, végétation ou autre qui puisse faire obstacle à l'ensoleillement des EMPRISES ou modifier le fonctionnement ou les performances de tous ouvrages, constructions, installations et améliorations réalisés par le **PRENEUR** et notamment de la Centrale si elle était implantée.

Le **BAILLEUR** est tenu d'assurer le bon fonctionnement et l'entretien des moyens d'extinction d'incendie adaptés à toute activité exercée sur l'ENSEMBLE IMMOBILIER (hors Emprises louées). Le **BAILLEUR** doit obtenir de tout locataire ou emprunteur du PARKING qu'il s'engage à respecter ces interdictions.

Au terme d'une première période de 20 ans à compter de sa mise en service de la Centrale, si celle-ci est implantée par le **PRENEUR**, et pour autant que le **PRENEUR** lui propose et que la législation le permette alors, le **BAILLEUR** pourra acheter la partie de la production électrique de la Centrale que lui ou son locataire peut consommer, jusqu'au terme du bail. Les prix pratiqués seront d'au minimum 5 % inférieurs au prix d'achat de l'électricité auprès du distributeur tel que conclu dans le contrat d'abonnement du **BAILLEUR** ou de son locataire le cas échéant.

13.3 - Travaux du BAILLEUR :

Le **BAILLEUR** s'interdit, une fois les Ombrières Photovoltaïques réalisées par le **PRENEUR**, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ses composants, ses accessoires et sur les différents travaux et aménagements, notamment de raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc.), et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité ou à leur bon fonctionnement.

Le **BAILLEUR** est pleinement informé que toute intervention sur les Ombrières Photovoltaïques, comme sur ses accessoires, est relevable de règles de sécurité très strictes que seul un professionnel de l'électricité peut maîtriser.

En dehors des cas mentionnés ci-après, le **BAILLEUR** s'interdit d'accéder aux Emprises louées pour la réalisation de travaux. Il interdit à tout tiers d'y accéder, en dehors des personnes désignées par le **PRENEUR**.

Il est expressément convenu entre les Parties que le **BAILLEUR** et ses éventuels locataires ne pourra/ont être amené(s) qu'exceptionnellement à intervenir sur les Emprises, notamment pour installer tout équipement accessoire aux Ombrières Photovoltaïques.

Aucun travaux ne pourra être effectué par le **BAILLEUR** et/ou l'**INTERVENANT** ni ses éventuels locataires sur les Ombrières Photovoltaïques, sans

l'autorisation préalable et écrite du **PRENEUR**, tant sur son principe que sur ces modalités d'exécution.

L'entretien des aménagements réalisés par le **BAILLEUR** ou ses éventuels locataires restera à la charge du **BAILLEUR**.

Aucune indemnisation ne sera due au titre des améliorations que le **BAILLEUR** ou ses éventuels locataires apporterai(en)t aux Ombrières Photovoltaïques.

En tout état de cause, le **BAILLEUR** devra éviter tous travaux, fixations ou surcharges susceptibles de porter atteinte à la solidité et la tenue des Ombrières Photovoltaïques.

Si l'activité du **BAILLEUR** sur le Parking (stationnement de véhicule) requiert la modification des Ombrières Photovoltaïques installées au cours du Bail), toutes ces modifications seront à la charge financière exclusive du **BAILLEUR**. Etant ici précisé que les Ombrières Photovoltaïque au jour de leur installation sont conforme à la réglementation applicable. Compte tenu des particularités d'une telle installation intégrant une Centrale, les Parties conviennent qu'elles se rapprocheront afin de déterminer au cas par cas les modalités techniques de réalisation des modifications rendues nécessaires par application de la réglementation en vigueur.

Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, dans le cas où, pour raison d'entretien, de réparation ou de mise en conformité résultant de normes législatives, réglementaires, de procédures ou d'usages, ou d'un changement de destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou du PARKING, le **BAILLEUR** et/ou l'**INTERVENANT** serait contraint de procéder à des travaux sur l'ENSEMBLE IMMOBILIER obligeant à faire déposer par le **PRENEUR** temporairement tout ou partie des Ombrières Photovoltaïques, en ce compris la CENTRALE et/ou de ses accessoires (incluant ceux qui seraient logés dans des Droits), le **BAILLEUR** doit informer par avance le **PRENEUR** en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation envisagées.

Les frais, coûts et conséquences de la dépose et de la remise en place sont intégralement supportés par le **BAILLEUR**, sans délai.

En outre, le **BAILLEUR** indemnise le **PRENEUR** de la suspension d'exploitation des Ombrières Photovoltaïques, à concurrence de son préjudice réel. Toutefois, dans le cas où le **PRENEUR** implante et exploite la Centrale, les Parties sont expressément convenu :

1. Aucune indemnité ne sera due par le **BAILLEUR** au **PRENEUR**, et la redevance ne subira aucune réduction :

a) Dans le cas d'arrêt de la totalité de la Centrale pour une durée inférieure ou égale à un (1) jour sur la période courant du mois de mars à septembre (ci-après la « **Période Pleine** »), ou pour une durée inférieure ou égale à quatre (4) jours sur la période courant du mois d'octobre à février (ci-après la « **Période Creuse** »).

b) Dans le cas d'arrêt partiel de la Centrale pour une durée calculée selon la formule suivante :

$$\text{NJP} = \text{NJF} \times \text{NO}/\text{NOPP}$$

Où :

NJP : nombre de jours de suspension d'exploitation partielle de la Centrale dans l'année, sans qu'une indemnité ne soit due ni qu'une réduction de redevance s'applique de ce fait.

NJF : nombre de jours pendant lesquels la production de la Centrale totalement arrêtée n'entraîne ni versement d'indemnité de suspension d'exploitation par le **BAILLEUR** ni réduction du montant de la redevance, soit 1 (un) jour sur la Période Pleine ou 4 (quatre) jours sur la Période Creuse.

NOPP : nombre d'onduleurs arrêtés, ou impactés par une sous performance liée à la déconnexion de modules raccordés à ce ou ces onduleur(s), pendant la Période Pleine ou la Période Creuse suivant la période pendant laquelle intervient la suspension d'exploitation

NO : le nombre d'onduleurs que compte la Centrale.

2. Dans le cas d'arrêt partiel ou total de la Centrale pour un nombre de jours supérieur aux jours indiqués au paragraphe 1) ci-avant, le **BAILLEUR** s'engage à verser au **PRENEUR** une indemnité de suspension d'exploitation à concurrence de son préjudice réel. Cette indemnité sera calculée selon la formule suivante :

$$\text{ISE} = \text{Prod} \times \text{P} \times \text{Nj} + \text{ICA}$$

Où :

ISE : Indemnité de Suspension d'Exploitation

Prod : Production théorique pendant la période de suspension (en kWh), compte tenu de l'ensoleillement et de la puissance de la Centrale.

P : Prix de l'électricité produite par la Centrale

Nj : nombre de jours calendaires de suspension.

ICA : Indemnités des Contrats Accessoires liés à la réalisation et à l'exploitation de la Centrale. Cette indemnité est la somme de toutes les conséquences pécuniaires de la suspension dans les contrats conclus par le **PRENEUR** pour le financement (ou le refinancement), la construction, la maintenance et l'entretien de la Centrale.

Le **PRENEUR** justifie au **BAILLEUR** le montant de l'indemnité.

3. En tout état de cause, si la suspension d'exploitation de la Centrale dépasse TROIS (3) mois pleins, la durée du Bail est automatiquement prolongée de la durée totale de cette interruption, aux frais du **BAILLEUR** (en ce compris la notariation et la publication d'un avenant le constatant) et sans redevance pour l'ensemble de la durée d'interruption.

ARTICLE 14 - DISPOSITION

Durant la durée du Bail, le **PRENEUR** peut notamment librement :

- conférer à autrui la jouissance de tout ou partie des Emprises louées, comme des Ombrières Photovoltaïques qu'il y réalise, avec l'accord écrit du **BAILLEUR**. Aucun accord préalable n'est requis en cas de sous location à une société du même groupe ;

- disposer de son droit de propriété sur les Ombrières Photovoltaïques en les grevant par exemple de gage ;

Tout droit ainsi consenti par le **PRENEUR** ou ses ayants cause cesse automatiquement à la fin du Bail, sans indemnité de ce seul fait pour le **BAILLEUR**. Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les sûretés et garanties visées ci-avant et inscrits avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

Le **PRENEUR** peut aussi transférer le Bail, à quelque titre et/ou pour quelque cause que ce soit.

Toutefois, toute cession ou transfert du bail devra faire l'objet d'un accord préalable du Bailleur qui ne pourra être refusé que si le cessionnaire/substitué ne présente pas des garanties techniques et financières équivalentes. Le Preneur

sollicitera l'avis du Bailleur par LRAR faisant état des garanties présentées par le cessionnaire/substitué. L'absence de réponse du Bailleur dans le délai d'un mois vaut acceptation. Aucun accord préalable n'est requis en cas de cession ou transfert à une société du même groupe.

Le consentement exprimé par le **BAILLEUR** dans les trois paragraphes ci-avant s'applique également à une cession des présentes qui interviendrait pendant le délai de réalisation des conditions suspensives.

Toute cession est portée sans délai à la connaissance du **BAILLEUR**. Le cessionnaire est directement engagé envers lui, libérant corrélativement le cédant, à la date à laquelle le **BAILLEUR** est informé de cette cession (par LRAR). Le **BAILLEUR** l'accepte aussi en consentant aux présentes.

ARTICLE 15 - CADUCITE

En cas d'implantation et d'exploitation de la Centrale par le **PRENEUR**, celui-ci a la faculté d'invoquer la caducité du Bail si, au cours du bail, devait advenir :

- la résiliation, pour quelque cause que ce soit, non-imputable au **PRENEUR** du contrat consenti par le Ministère de la Transition écologique et solidaire dans le cadre des appels d'offres de la Commission de Régulation de l'Energie, et notamment du contrat de complément de rémunération (ci-après le « Contrat »), qui sera conclu entre le **PRENEUR** et l'acheteur obligé (EDF OA) ;
- l'absence (au-delà d'un délai de 12 (douze) mois) de versement des sommes dues en application du Contrat consenti par le Ministère de la Transition écologique et solidaire dans le cadre des appels d'offres de la Commission de Régulation de l'Energie, et notamment du contrat de complément de rémunération,
- l'interdiction réglementaire d'exploiter la Centrale ou l'impossibilité, pendant une période supérieure à 3 (trois) mois, d'exploiter la Centrale, de vendre l'électricité produite par la Centrale, ou de bénéficier des sommes dues en application du contrat consenti par le Ministère de la Transition écologique et solidaire dans le cadre des appels d'offres de la Commission de Régulation de l'Energie, et notamment du contrat de complément de rémunération,
- la résiliation, pour quelque cause que ce soit, non-imputable au **PRENEUR** du contrat d'accès au réseau public qui sera conclu entre le **PRENEUR** et la société gestionnaire de ce réseau ;
- l'absence (au-delà d'un délai de 12 (douze) mois) d'acheteur de l'électricité produite par la Centrale à l'issue du contrat de vente initial et permettant la sauvegarde d'une exploitation bénéficiaire de ladite Centrale Photovoltaïque,
- la perte de la Centrale Photovoltaïque, si sa réparation ou réinstallation était impossible.

S'il met en œuvre cette faculté, le **PRENEUR** informe le **BAILLEUR** par LRAR.

Pour tout cas de caducité qui surviendrait, le **PRENEUR** peut invoquer le présent article dans les SIX (6) mois de sa connaissance de ce cas. Passé ce délai, le **PRENEUR** est déchu du droit de mettre en œuvre le présent Article relativement à ce cas.

La caducité qui en résulte prend effet UN (1) mois après que le **BAILLEUR** en a été informé par LRAR.

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

En cas de caducité, les stipulations de l'Article 17 « FIN DE CONTRAT » s'appliquent également.

ARTICLE 16 - RESILIATION

En cas d'inexécution des présentes, la résiliation ne peut être obtenue que par la voie judiciaire. Les Parties et l'**INTERVENANT** conviennent d'exclure tout autre mode de résiliation possible et l'application de l'article 1226 du Code civil. Le fait que le **BAILLEUR** ne dispose pas d'une faculté de résiliation unilatérale répond aux exigences des organismes de financement du **PRENEUR**, sans laquelle ils ne financeraient pas le projet du **PRENEUR**.

Ainsi, à défaut de paiement de deux annuités consécutives de la redevance, comme en tous cas d'inexécution par le **BAILLEUR** ou le **PRENEUR** des présentes ayant des conséquences graves et à la condition d'avoir déjà fait procéder à une sommation par voie d'huissier demeurée inefficace, la Partie victime peut saisir le juge judiciaire afin de faire prononcer la résiliation du Bail.

Si le **PRENEUR** a bénéficié du soutien d'organismes de financement pour réaliser son projet ou le refinancer par de la dette externe et pourvu que les coordonnées de ces organismes aient été communiquées au **BAILLEUR**, la demande en résiliation par le **BAILLEUR** n'est recevable que s'il a informé par LRAR chacun de ces organismes de la sommation préalablement délivrée au **PRENEUR** et si, dans les TROIS (3) mois suivants, aucun de ces organismes n'a informé le **BAILLEUR** par LRAR en retour :

- soit de son engagement ferme de prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au **PRENEUR** dans les TROIS (3) mois qui suivent ;

- soit du changement de la personne du preneur (en application de l'Article 9, en matière de cession de contrat). Le nouveau preneur doit réparer intégralement les manquements imputables au **PRENEUR** dans un délai de TROIS (3) mois au maximum, à compter de la cession du Bail à son profit, ce transfert nécessitant aussi qu'il ait obtenu toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation des Ombrières Photovoltaïques.

En cas de résiliation du Bail, les stipulations de l'Article 17 s'appliquent.

ARTICLE 17 - FIN DE CONTRAT

A l'expiration du Bail, qu'elle qu'en soit la cause, le **PRENEUR** fait mettre en isolation électrique les modules photovoltaïques, en procédant à la mise en sécurité de la Centrale, si le **BAILLEUR** en fait la demande.

17.1 - En cas d'expiration du Bail par arrivée du terme convenu (initial ou prorogé) :

Le **BAILLEUR** pourra faire part de son choix concernant le sort des Ombrières Photovoltaïques réalisées par le **PRENEUR** entre les deux options décrites ci-après, et ce cinq (5) ans avant le terme du présent Bail par arrivée du terme prévu à l'article « Durée », sans préjudice d'une éventuelle prorogation. Le **BAILLEUR** devra en faire part au **PRENEUR** par courrier recommandé avec accusé de réception dans le délai susvisé.

A défaut d'option émise par le Bailleur dans ces conditions, l'Option 2 visée est applicable.

Option 1 : Le **PRENEUR** sera tenu de procéder à l'enlèvement des Ombrières Photovoltaïques réalisées sur les Biens, à l'exception des ouvrages et câbles enterrés, du matériel appartenant à ENEDIS et des locaux techniques. Ainsi, les frais de ce démantèlement et du recyclage des Ombrières Photovoltaïques seront

à sa charge exclusive de telle sorte que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété ni recherché à ces sujets.

A l'expiration du Bail, il est prévu un délai de six (6) mois pour procéder aux opérations de démantèlement. A cette fin, le **BAILLEUR** s'engage pendant ce délai et à laisser gratuitement accès à l'Ensemble Immobilier et au Parking au **PRENEUR** ou toute personne mandatée par lui.

Les Ombrières Photovoltaïques démantelées demeureront la propriété du **PRENEUR** ou de ses ayants cause, le **BAILLEUR** reconnaît, tant pour eux que pour leurs ayants cause, qu'ils ne peuvent devenir propriétaire(s) même par voie d'accession, ni même prétendre à la propriété des Ombrières Photovoltaïques démantelées par le **PRENEUR**, en ce compris des matériaux issus de la démolition.

Option 2 : Les Ombrières Photovoltaïques réalisées par le **PRENEUR** ou ses ayants causes objets du présent Bail deviendront de plein droit la propriété du **BAILLEUR** sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater, le **BAILLEUR** étant alors libre d'en faire l'usage qu'il souhaitera.

A la fin dudit Bail, le **BAILLEUR** est libre de faire l'usage des Ombrières Photovoltaïques qui lui accèdent. S'il entend les exploiter à son tour, il lui appartient d'obtenir toutes les autorisations nécessaires. S'agissant d'une accession et non d'une vente, il n'est dû aucune garantie au **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** s'engage à respecter les lois, règlements et stipulations du cahier des charges de la commission de régulation de l'énergie applicable, et à reprendre à son compte l'ensemble des obligations et garanties relatif à l'exploitation, le démantèlement et le recyclage de la Centrale Photovoltaïque, de telle sorte que le **PRENEUR** ne puisse être ni inquiété, ni recherché à ces sujets.

A ce titre, à compter de l'expiration du Bail, le **BAILLEUR** sera tenu, lors du démantèlement ou en cas de renouvellement des parties électrogènes de l'installation par ses soins, de récupérer les capteurs et de les confier à un organisme spécialisé dans le recyclage de ces dispositifs, dans le respect des stipulations du cahier des charges de la commission de régulation de l'énergie. Il est ici précisé que les panneaux photovoltaïques sont concernés par le système collectif de collecte et de recyclage des panneaux photovoltaïques usagés mis en place par PV CYCLE France, société par actions simplifiée au capital variable, dont le siège social est situé à PARIS (75002), 13 rue du quatre septembre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 800 547 499. Ainsi, les panneaux photovoltaïques font l'objet d'une éco-participation préalablement réglée par URBASOLAR lors de la commande des panneaux photovoltaïques.

17.2 - En cas de fin anticipée du Bail imputable au PRENEUR, ou en cas de caducité du Bail dans les conditions de l'article 15 des présentes :

Le **PRENEUR** sera tenu de procéder à l'enlèvement des Ombrières Photovoltaïques réalisées sur les Biens, et ce dans les conditions de l'Option 1 visées ci-avant.

17.3 - En cas de fin anticipée du Bail imputable au BAILLEUR et/ou en raison de l'expiration du Bail Emphytéotique pour quelque cause que ce soit :

Le **BAILLEUR** accède aux Ombrières Photovoltaïques réalisées par le **PRENEUR**, de plein droit, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater, et ce dans les conditions de l'Option 2 visées ci-avant. Toutefois, le Bailleur est tenu de verser au **PRENEUR** une indemnité correspondant au montant cumulé à la date de fin de Bail :

- du remboursement de la dette bancaire restant à courir majorée des pénalités de remboursements anticipés et des intérêts payés d'avance,
- des éventuels coûts de rupture relatifs à tout contrat liant le **PRENEUR**,

- du remboursement des fonds propres majoré d'une prime permettant de réaliser un TRI annuel de 8% sur la durée du Bail.

ARTICLE 18 - PACTE DE PREFERENCE

Après la fin du Bail, quelle qu'en soit la cause, et pendant une durée de DIX (10) années entières ensuite, si le **BAILLEUR** souhaite conférer un droit sur tout ou partie de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, il doit en faire la proposition au **PRENEUR** par priorité à toute autre personne.

Il doit notifier son intention au **PRENEUR** par acte extrajudiciaire, indiquant les conditions qu'il propose.

Le **PRENEUR** dispose, à réception, d'un délai de SOIXANTE (60) jours calendaires francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce délai. S'il ne respecte pas ce délai, le droit de préférence est caduc.

Ce droit de préférence n'est pas personnel au **PRENEUR**, de telle sorte qu'il pourra être transmis avec le droit au présent bail et les Ombrières Photovoltaïques réalisées par le **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** s'engage à ce que ses ayants-cause respectent ce pacte de préférence.

Les Parties requièrent la publication du présent pacte de préférence. A cet effet, elles déclarent que ce pacte constitue une condition dépendante des présentes.

ARTICLE 19 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ET CONSTITUTION DE DROITS

Les besoins de construction, d'exploitation et de maintenance des Ombrières Photovoltaïques, telle que le **PRENEUR** l'envisage librement, nécessitent des droits au-delà des EMPRISES du Bail.

Le **BAILLEUR** s'oblige à faire respecter l'ensemble des droits ci-après décrits par tous ses ayants cause et ayants droit et à supporter tous les préjudices directs et certains qui pourraient découler de leur méconnaissance.

L'INTERVENANT déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude ou droit sur l'ENSEMBLE IMMOBILIER objet des présentes, autres que celles pouvant résulter de la situation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER,

Une copie du plan d'emprise des droits est demeurée ci-jointe et annexée.

Annexe n°12

Pour l'ensemble des droits relatés ci-après :

Fonds dominant :

Identification : AR 94 - Volumes **XXX**

Propriétaire : le BAILLEUR

Bénéficiaire des droits : la société URBA 364.

Fonds servant :

Identification : AR 94 - Volumes **XXX**

Propriétaire : le BAILLEUR.

Droit de passage :

Passage en tout temps et heure de toutes personnes, tous véhicules, grues et engins, notamment pour la construction, l'exploitation, la maintenance, la rénovation, le remplacement, notamment de toute installation réalisée par le **PRENEUR** sur le fonds bénéficiaire. Le stationnement y est interdit.

Toute personne désignée par le **PRENEUR** pour se rendre sur les EMPRISES du Bail est tenue de se conformer aux consignes de sécurité applicables à l'ENSEMBLE IMMOBILIER, dès lors qu'elles lui ont préalablement été communiquées par le **BAILLEUR**, aux règles de confidentialité qui s'appliqueraient, sans pouvoir vider ce droit de sa substance. Le **BAILLEUR** déclare que les caractéristiques de la chaussée sont telles que tout véhicule, y compris de fort tonnage (12 tonnes), peut d'ores et déjà y circuler.

L'assiette de ce droit est figurée sur le plan annexe à l'exception du passage sous les Ombrières Photovoltaïques.

Le Droit est convenu sans indemnité. Pour les besoins de la publicité foncière et du calcul des droits afférents, elle est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

Droit de réseaux :

Pose de lignes, gaines, câbles et autres canalisations dans le sous-sol de l'ENSEMBLE IMMOBILIER (profondeur d'au moins QUATRE-VINGT [80] centimètres), notamment pour l'alimentation et l'évacuation d'électricité, l'installation de câbles de mesures et de commande, de télécommunication, électronique, fibre optique, téléphonique ou télématique et, le cas échéant, de raccordement au service des eaux.

Ce droit emporte un droit d'accès et de présence pour poser, vérifier, entretenir, réparer et remplacer ces réseaux. Pour d'impérieuses raisons de sécurité, sur l'assiette de ce droit et à proximité, le **BAILLEUR** ne doit avoir aucune activité susceptible d'endommager ces réseaux, ce à quoi il s'engage.

Le **PRENEUR** pourra faire toutes tranchées et poser tous les fourreaux nécessaires pour faire passer ces câbles. Ces câbles sont installés conformément aux règles de l'art et aux prescriptions légales. Leur installation, entretien et réparation sont à la charge exclusive du **PRENEUR**.

Pour des raisons d'exploitation ou d'injonctions administratives, le **BAILLEUR** pourra modifier l'assiette de ce droit à ses frais, à la condition de garantir au **PRENEUR** la continuité de son exploitation de la Centrale. Aucun enfouissement ni plantation d'arbre ou d'arbuste ne doit être pratiquée sur le chemin desdits câbles, ni sur une largeur de DEUX (2) mètres de part et d'autre de ce chemin.

Le tracé de ce droit, en ce qu'il porte sur le tréfonds, figure en vert sur le plan Annexé.

Le droit est convenu sans indemnité. Pour les besoins de la publicité foncière et du calcul des droits afférents, elle est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

Droit d'implantation et d'exploitation des fondations et structures porteuses de la Centrale

Au titre de ce droit, le **PRENEUR** pourra implanter et exploiter les fondations et les structures porteuses de la Centrale qu'il aura lui-même réalisées.

Le **PRENEUR** pourra accéder à ces fondations et structures porteuses, pendant la durée du bail, dans les conditions visées aux présentes.

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

Le **PRENEUR** sera seul propriétaire de ces fondations et structures porteuses pendant la durée du Bail. Il devra les maintenir et les entretenir. Le sort de ces installations en fin de Bail est régi par les stipulations des articles 15 et 17 des présentes.

L'assiette de ce droit est figurée sur le plan en annexe.

Droit de préservation de l'ensoleillement :

Interdiction d'édifier, surélever, installer, laisser se développer ou planter quelque édifice, mur, arbre, câble aérien ou autre qui puisse faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement des EMPRISES, des constructions, ouvrages, installations ou améliorations réalisés, et notamment à la Centrale.

Interdiction de planter et de laisser se développer des végétaux dont la pollinisation aérienne est particulièrement abondante (par exemple bouleau, cyprès, frêne, aulne, graminées et armoise), à moins de CINQUANTE (50) mètres du bord externe des EMPRISES. De manière générale, interdiction de toute activité susceptible de diminuer l'ensoleillement des Ombrières Photovoltaïques réalisés par le **PRENEUR** sur les EMPRISES.

Le droit est convenu sans indemnité. Pour les besoins de la publicité foncière et du calcul des droits afférents, elle est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

Droit d'appui, implantation, accroche et ancrage :

Droit d'appui et/ou d'implantation de fondations et/ou de structures indispensables à l'édification des Ombrières Photovoltaïques.

Droit d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de constructions, ouvrages, installations ou améliorations et notamment de la Centrale. Ce droit ne peut porter atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les Parties se libèrent d'avoir à figurer l'assiette de ce droit, qui porte sur toute zone de l'ENSEMBLE IMMOBILIER non prise à Bail.

Le droit est convenu sans indemnité. Pour les besoins de la publicité foncière et du calcul des droits afférents, elle est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

Droit de tour d'échelle

Possibilité d'occuper diverses zones permettant le stockage temporaire, la réalisation d'aire de stationnement temporaire, la venue, la présence, l'utilisation de grue(s) et d'engins de chantier, levage et montage, et le survol de leur flèche, le déchargement et le montage d'éléments constitutifs de la Centrale, si celle-ci était construite par le **PRENEUR**, qu'il s'agisse de sa construction, sa maintenance, son exploitation ou sa dépose.

Le droit est convenu sans indemnité. Pour les besoins de la publicité foncière et du calcul des droits afférents, elle est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

Durée :

Les droits ont la même durée que le Bail, initiale comme prorogée (Article 5).

Travaux et entretien de droits susvisés :

Le **PRENEUR** procède aux éventuels travaux nécessaires à tout droit qu'il forme, à ses frais et risques au titre de l'Article 19. Il fait son affaire personnelle de l'accomplissement des formalités administratives et de l'obtention des autorisations nécessaires. En tant que de besoin, le **BAILLEUR** lui donne pouvoir à cet effet.

Pendant ces travaux, le **BAILLEUR** laisse les accès et espaces nécessaires sur les fonds servants. Pour information, le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a pas

connaissance de la présence d'installations, notamment de drainage, dans le sous-sol de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Sauf clause contraire, l'entretien des servitudes incombe au **PRENEUR**. En revanche, le **BAILLEUR** entretient les accès utilisés pour les servitudes.

ARTICLE 20 - ASSURANCES

20.1 - Assurances du PRENEUR :

A ses frais, le **PRENEUR** contracte auprès d'une ou plusieurs société(s) d'assurances notoirement solvable :

- une assurance TRC couvrant la construction des installations du **PRENEUR** lorsqu'elles relèvent de cette assurance, notamment la réalisation des Ombrières Photovoltaïques qu'il peut réaliser ;
- une assurance Dommage Ouvrage couvrant les travaux relevant de cette assurance ;
- une assurance Responsabilité Civile Exploitant de toutes les installations dont il est propriétaire ;
- une assurance couvrant les dommages qui pourraient être subis par ces Ombrières Photovoltaïques (incendie, explosions, dégâts des eaux et autres risques).

Les obligations d'assurance du **PRENEUR** sont phasées, en fonction de l'évolution de son projet. Il est convenu qu'il doit disposer d'une couverture d'assurance, parmi celles mentionnées, en rapport avec l'évolution de son projet. Dans ce cadre, en cas de carence du **PRENEUR** et après mise en demeure par LRAR restée sans effet à l'expiration d'un délai maximum de QUINZE (15) jours calendaires, le **BAILLEUR** peut souscrire les assurances nécessaires au nom, pour le compte et aux frais du **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** devra notifier au **PRENEUR** toute circonstance qui pourrait aggraver les risques assurés par la police du **PRENEUR**, sous peine de demeurer personnellement responsable envers le **PRENEUR** des conséquences de son silence.

20.2 - Assurances du BAILLEUR :

Le **BAILLEUR** souscrit auprès d'une ou plusieurs société(s) d'assurances notoirement solvable(s) et il maintient pendant le Bail les assurances garantissant/couvrant l'ensemble des risques dont relève son activité. Il couvre ainsi sa responsabilité civile, assure le PARKING contre les dommages qui pourraient lui être causés (incendie, explosions, dégâts des eaux et autres risques) et produit toute attestation, sur demande du **PRENEUR**.

En cas de carence du **BAILLEUR** et après mise en demeure par LRAR restée sans effet à l'expiration d'un délai maximum de QUINZE (15) jours calendaires, le **PRENEUR** peut souscrire les assurances nécessaires au nom, pour le compte et aux frais du **BAILLEUR**.

ARTICLE 21 - DOMMAGES

En cas de sinistre sur les installations du **PRENEUR** et en cas de non-obtention des autorisations administratives requises et, plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état de la Centrale réalisée, comme en cas de dégradation des conditions financières ou de rendement desdits éléments (notamment des Ombrières Photovoltaïques le cas échéant), il est d'ores et déjà convenu que :

- S'agissant d'un sinistre total, le Bail sera résilié de plein droit, sans versement d'indemnité de part et d'autre, sauf en cas de faute caractérisée ou lourde ou intentionnelle d'une des Parties et/ou de l'**INTERVENANT** ;

- S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de l'activité du **PRENEUR** et notamment, le cas échéant, de la production d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, le présent Bail se poursuivra jusqu'à son terme. La redevance due par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** sera réduite proportionnellement tenant compte de la surface sur laquelle l'activité sera poursuivie.

Si les Ombrières Photovoltaïques périssent par cas fortuit, ou force majeure, la reconstruction de ces derniers restera facultative pour le **PRENEUR**. La résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire.

ARTICLE 22 - RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR L'IMMEUBLE

22.1 - Prévention des risques :

Un état des risques et pollutions en date du 26 juillet 2021, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

Annexe n°13

Le **PRENEUR** déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L.128-2 du Code des assurances).

22.2 - Déclaration pour l'environnement :

Les Parties et l'**INTERVENANT** déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 8-1 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, modifiée par la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992, codifié sous l'article L.514-20 du Code de l'Environnement, dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

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

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

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

Pour se conformer à cette obligation, le **BAILLEUR** déclare ce qui suit :

Concernant la remise en état du site incombant à l'exploitant, le **BAILLEUR** se reconnaît être le seul débiteur de l'obligation éventuelle de remise en état prévue par l'article L. 512.17 du Code de l'environnement et en faire son affaire personnelle, de telle manière que le **PRENEUR** ne puisse jamais être inquiété à ce sujet, ni à titre principal en qualité d'exploitant, ni à titre subsidiaire, ni au titre de la réglementation applicable en matière d'élimination des déchets et de récupération des matériaux, et des textes subséquents.

En outre les Parties et l'**INTERVENANT** conviennent que ne seront pas opposables au **PRENEUR** l'application éventuelle des nouvelles dispositions résultant de la loi « Alur » n° 2014-366 du 24 mars 2014 et du décret du 18 août 2015 relatif aux modalités de substitution d'un « tiers intéressé » à l'exploitant débiteur de l'obligation administrative de réhabilitation dans le domaine des installations classées pour la protection de l'environnement, de telle sorte que seul le **BAILLEUR** sera tenu vis-à-vis du **PRENEUR** de toutes les obligations légales résultant de la réglementation applicable aux ICPE.

Par conséquent, le **BAILLEUR** supporte seul, à compter des présentes, les conséquences financières de tous travaux de dépollution, en tant toutefois, bien entendu, que cette pollution ne soit pas imputable au **PRENEUR**, qui pourraient être ultérieurement prescrits au titre de cette remise en l'état, que cette pollution affecte le sol ou le sous-sol.

Amiante : conformément aux dispositions du code de la Santé Publique, si le permis de construire du Parking a été délivré avant le 1er juillet 1997, le **BAILLEUR** a l'obligation d'établir un Diagnostic Technique Amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante. Dans ce cas, le **BAILLEUR** s'engage à faire établir par un diagnostiqueur certifié un diagnostic technique amiante et à le transmettre au **PRENEUR** par LRAR avant la réitération des présentes.

Absence de déchets : depuis l'acquisition de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et du Parking, à sa connaissance pour les propriétaires, locataires ou occupants antérieurs du site, il n'y est pas traité ou stocké en surface soit en souterrain de déchets (pollués ou polluants) ou de substances toxiques.

L'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement signale qu'un déchet est : « toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

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

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

Le **BAILLEUR** garantit le **PRENEUR** contre toutes les conséquences, notamment pécuniaires (en ce compris le coût des travaux de décontamination exigés par toute autorité administrative ou judiciaire) pouvant résulter de la pollution du sol ou du sous-sol et de ses conséquences, notamment pollution des milieux environnants, sous réserve toutefois que cette pollution ait une origine qui ne soit pas imputable à l'activité du **PRENEUR**.

Urbanisme :

Est demeuré ci-joint et annexé le certificat d'urbanisme de l'article L.410-1, alinéa 1er, du Code de l'urbanisme délivré par la Commune de LE BOUSCAT, le 12 août 2021, dont le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance et avoir reçu toutes précisions utiles concernant les indications qui y sont portées.

Annexe n°14

ARTICLE 23 - DECLARATIONS FISCALES

23.1 - Option pour la TVA :

Le **BAILLEUR** déclare vouloir soumettre le Bail à la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'option prévue au 1°bis de l'article 216 D du Code Général des Impôts. En conséquence, la redevance s'entend hors taxes. A ce sujet, il précise que le **PRENEUR** est redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le présent Bail se trouve exonéré de tout droit proportionnel d'enregistrement en application des dispositions combinées des articles 257 et 740-I du Code Général des Impôts et sera soumis à la formalité d'enregistrement au droit fixe.

Le **BAILLEUR** facturera en conséquence au **PRENEUR** le montant de la taxe y afférente, selon le taux en vigueur à chaque échéance, ladite taxe devant lui être réglée en même temps que le loyer lui-même et selon les modalités prévues audit contrat.

23.2 - Publicité foncière :

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de POINT-A-PITRE, par les soins du notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

La taxe de publicité foncière est due sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR), sauf lorsqu'il concourt à la production d'immeubles et dans ce cas se trouve assujéti sur option à la taxe sur la valeur ajoutée.

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 QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR).

ARTICLE 24 - DIVERS

Tolérance :

Toute tolérance relative au respect des dispositions des présentes ne peut en aucun cas être considérée, qu'elle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de la Partie concernée à faire valoir ses droits.

Litiges – Jurisdiction :

Les présentes sont régies par le droit français.

En cas de différend en relation avec les présentes, la Partie qui le souhaite délivre à toute autre Partie une LRAR fixant une réunion au cours de laquelle elles tentent de parvenir à un règlement amiable dans un délai raisonnable. Les Parties et/ou l'**INTERVENANT** négocient et recherchent une solution amiable de bonne foi, pendant une période de SOIXANTE (60) jours calendaires.

A défaut d'accord amiable des Parties, toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes est soumise, au Tribunal Judiciaire :

- du lieu où demeure le défendeur (au sens de l'article 42 du Code de procédure civile), jusqu'à la naissance des effets des présentes (Article 5)
- du lieu où est situé l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** (au sens de l'article 44 du Code de procédure civile), après la naissance des effets des présentes.

Modification des présentes :

Dans le cas où pour les besoins du financement du projet du **PRENEUR**, des organismes de financement ou fonds d'investissements sollicités demanderaient des modifications aux présentes pour apporter leur soutien, les Parties et l'**INTERVENANT** s'engagent à négocier de bonne foi et dans un esprit de collaboration particulièrement actif un avenant aux présentes, aux frais du **PRENEUR**.

Intégralité – Intention des parties :

Les présentes sont l'intégralité de l'accord des Parties et de l'**INTERVENANT**. Chacune d'elle s'engage donc à ne pas se prévaloir, à quelque titre et occasion que ce soit, de tout acte, document, projet, échange, courrier, déclaration, etc., ayant pu avoir lieu par le passé relativement à l'objet des présentes, notamment le Protocole en date du 6 août 2020.

Les présentes résultent d'une libre discussion entre les Parties et l'**INTERVENANT**, exprimant leur consentement sain, éclairé et sans contrainte. Les présentes traduisent la répartition respective des risques au titre du Bail, telle que les Parties et l'**INTERVENANT** l'ont admise et organisée. Ainsi, tout droit réservé à l'une des Parties et toute clause apparemment inégale reflète la répartition de ces risques, l'équilibre résidant dans l'ensemble des dispositions des présentes, et non dans une ou quelques dispositions isolées du reste de leur accord. L'intention des Parties et l'**INTERVENANT** est ainsi exclusive de l'application de toute règle qui, par son effet, reviendrait sur cet équilibre.

Divisibilité – Modifications :

Dans toute la mesure permise par le droit applicable, pour toute disposition des présentes qui pourrait être tenue pour inefficace, non valable ou non écrite à la suite d'une décision de justice exécutoire, les autres dispositions n'en demeureraient pas moins valables et efficaces.

En ce cas, les Parties et l'**INTERVENANT** s'efforcent de bonne foi de substituer aux dispositions non valables ou inefficaces toutes autres dispositions de nature à maintenir l'équilibre économique des présentes.

Protection des droits du PRENEUR :

Avant la publication du Bail au service de publicité foncière, en cas de modification dans la propriété de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou du PARKING, notamment par vente, apport, échange, démembrement, constitution de servitude, etc., le **BAILLEUR** et l'**INTERVENANT** s'engagent à titre de résultat à obtenir, préalablement, l'engagement écrit et daté du futur titulaire de droit sur l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou le PARKING ou tout fonds supportant les droits prévus à l'ARTICLE 19 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ET CONSTITUTION DE DROITS de respecter et d'exécuter l'ensemble des présentes, au profit du **PRENEUR**. Le **BAILLEUR** et l'**INTERVENANT** s'engagent également à informer le **PRENEUR** par LRAR, sans délai, en lui adressant à cette occasion l'original de l'écrit précité.

Expropriation:

En cas de fin anticipée du Bail pour une raison non imputable aux Parties et à l'**INTERVENANT** notamment pour une cause d'utilité publique ou d'intérêt général :

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

- le **PRENEUR**, aura droit à une indemnité compensatrice dans les conditions convenues aux termes du présent paragraphe. Les Parties et l'**INTERVENANT** décident d'un commun accord de retenir les éléments qui permettront aux tribunaux de l'ordre judiciaire, si nécessaire, de fixer leurs indemnités respectives comme suit :

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

Pour le **PRENEUR** dans l'impossibilité de jouir des Emprises : indemnité liée aux engagements financiers opérés par le **PRENEUR** et pertes subies : (i) montant de l'ensemble des frais non amortis engagés par le **PRENEUR** aux fins de développement, de construction et d'exploitation des constructions, ouvrages,

installations et améliorations que le **PRENEUR** souhaite réaliser sur les Emprises, et notamment s'il décidait de l'implanter, de la Centrale envisagée (ii) ensemble des sommes dont le **PRENEUR** pourrait être redevable auprès de tout tiers malgré cette impossibilité de jouir des Emprises et, par conséquent, de réaliser, en tout ou partie, son projet de Centrale, ainsi que (iii) les sommes que le **PRENEUR** aurait dû percevoir du fait de la réalisation, en tout ou partie, de son projet, pendant la durée du Bail, et ce sans préjudice des dommages et intérêts qu'il serait fondé à demander en justice.

Frais:

Tous les frais, droits, et émoluments tant des présentes et de leurs suites sont supportés par le **PRENEUR**. Cependant, le **BAILLEUR** et **l'INTERVENANT** conservent la charge des honoraires des conseils qu'il fait intervenir en relation avec les présentes (y compris ceux de son notaire).

Election de domicile:

Pour l'exécution des présentes, les parties et **l'INTERVENANT** font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les Parties et **l'INTERVENANT**, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal Judiciaire de la situation des EMPRISES.

Affirmation de sincérité:

Les Parties et **l'INTERVENANT** affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des conditions financières convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Conclusion du contrat :

Les Parties et **l'INTERVENANT** 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.

Devoir d'information réciproque :

L'article 1112-1 du Code civil impose aux Parties et à **l'INTERVENANT** 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 et **l'INTERVENANT** 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 et **l'INTERVENANT** déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

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 délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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.

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.

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 manuscrite sur tablette numérique.

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

PROJET