



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **27 JUIN 2022**

Délibération n° **DEL-2022-0239**

Objet : Installation et exploitation de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment du Pôle Bois à Goncelin – Parcelle AH832

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 49
Pouvoirs : 19
Absents : 0
Excusés : 25
Pour : 68
Contre : 0

Abstention : 0
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

08 JUIL. 2022

et affichage le

08 JUIL. 2022

Secrétaire de séance :
Roger COHARD

Le lundi 27 juin 2022 à 18 heures 30, le conseil communautaire de la communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, président. Convocation dûment faite le 21 juin 2022.

Présents : Claude BENOIT, Patricia BAGA, Henri BAILE, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Christiane CHARLES, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Nelly GADEL, Philippe GENESTIER, Martin GERBAUX, Roger GIRAUD, Vincent GOUNON, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Françoise MIDALI, Emmanuelle MOREAU, François OLLEON, Serge POMMELET, Sidney REBBOAH, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Françoise VIDEAU

Pouvoir : Cédric ARMANET à Christophe BORG, Michel BASSET à Laurence THERY, Karim CHAMON à Sidney REBBOAH, Brigitte DULONG à Martine KOHLY, Christophe ENGRAND à François STEFANI, Pierre FORTE à Patricia BELLINI, Annie FRAGOLA à Patrick BEAU, Claudine GELLENS à François OLLEON, Christelle MEGRET à Sidney REBBOAH, Régine MILLET à François BERNIGAUD, Clara MONTEIL à Patricia BAGA, Valérie PETEX à Olivier SALVETTI, Claire QUINETTE-MOURAT à Vincent GOUNON, Guillaume RACCURT à Henri BAILE, Adrian RAFFIN à Laurence THERY, Cécile ROBIN à Christophe BORG, Youcef TABET à Olivier SALVETTI, Annie TANI à Serge POMMELET, Martine VENTURINI à Françoise MIDALI

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de la propriété des personnes publiques ;
Vu les statuts de la Communauté de communes Le Grésivaudan et notamment sa compétence en matière d'actions de développement économique ;
Vu l'arrêté n° 2021-404 d'exercice du droit de préemption à l'occasion de la vente d'un bien bâti à usage professionnel appartenant à la SCI Robespierre – parcelles AH832 et AH837 ;
Vu le Plan Climat Energie Territorial du Grésivaudan ;
Vu l'engagement TEPOS/CV de la Communauté de communes Le Grésivaudan

Monsieur le Président rappelle que par arrêté en date du 25 août 2021, la Communauté de communes Le Grésivaudan s'est portée acquéreuse des parcelles AH832, AH837 et du bâtiment in situ sur la zone du Pôle Bois, pour permettre l'installation d'une entreprise de la filière bois.
Par délibération n° DEL-2022-0070 en date du 28 mars 2022, Le Grésivaudan a voté en ce sens en faveur de l'implantation de la société Sillat.

Monsieur Le Président expose que Le Grésivaudan a été par ailleurs saisi d'une demande de conclusion d'un bail emphytéotique afin d'installer et d'exploiter des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment existant. Le bâtiment est constitué d'une toiture à rampants exposés est et ouest pour une surface disponible d'environ 2 600 m² et dimensionnée pour recevoir des panneaux photovoltaïques.
Suite à la publication de cette manifestation d'intérêt spontanée et à la mise en concurrence, conformément aux dispositions des articles L.2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, des sociétés ayant répondu, le tiers investisseur Résolience (groupe Ténergie) a été retenu pour ce projet.

Il s'agit de créer une nouvelle source de production d'électricité photovoltaïque renouvelable et locale correspondant à la consommation de 160 foyers, et de valoriser ainsi le patrimoine de la collectivité.

La solution comprend les éléments suivants :

- obtention des autorisations d'urbanisme,
- procédure de raccordement au réseau électrique public,
- obtention d'un tarif de vente de l'électricité,
- études d'exécution ;
- achat d'équipements,
- désamiantage des toitures,
- fourniture et pose de nouvelles couvertures en tôle d'acier,
- fixation des centrales solaires au-dessus de la couverture assurant la fonction d'étanchéité,
- mise en service de l'installation photovoltaïque.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

De même, les prestations suivantes seront comprises sur toute la durée du bail :

- supervision, exploitation et maintenance,
- nettoyage des panneaux,
- assurances nécessaires à l'installation et l'exploitation des panneaux photovoltaïques, couverture de tous les dommages aux biens et personnes.

En raison des montants investis, de la durée d'amortissement de la centrale proposée, et de l'économie de ce projet, la durée du conventionnement sera de 30 ans à compter de la mise en service de l'installation.

Le calendrier de réalisation des travaux sera conforme et coordonné avec l'implantation de la société Sillat.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- **d'autoriser la contractualisation avec la société Résolience pour l'installation et l'exploitation de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment situé sur la zone d'activités du Pôle Bois, parcelle AH 832. Une division volumétrique du bâtiment sera réalisée à cet effet.**

- **de l'autoriser à signer tout document afférent à cette affaire, c'est-à-dire une promesse de bail puis le bail emphytéotique pour une durée de 30 ans, ainsi que toute autorisation et document nécessaire à la mise en œuvre de ce projet.**

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.

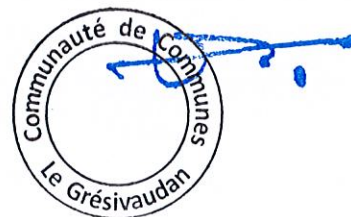
Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Au registre ont signé tous les membres présents.

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **27 JUN 2022**

Le Président,
Henri BAILE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

ANNEXE 1: ENGAGEMENTS DES PARTIES

Communauté de communes Le Grésivaudan

Rénovation de toiture - ZA Chartreuse - GONCELIN

	Engagements Groupe TENERGIE	Engagements Bailleur
Phase étude	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Demande des autorisations d'urbanisme et purge recours des tiers. (hors études spécifiques du type hydraulique, sol, ERP...) ✓ Sécurisation du prix de vente de l'énergie (<i>Offre valide si supérieur à 9,8cts €/kWh</i>) ✓ Demande et paiement du raccordement ENEDIS dans la limite d'un montant maximum de 25 000€ (incluant la taxe S3REnR) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aucun frais de dossier demandé : 0€
Phase contractuelle	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Division volumétrique (EDDV) par un géomètre. ✓ Frais notarié pour bail emphytéotique de 30 ans. ✓ Assurances travaux. ✓ Pendant la durée du bail, paiement des impôts liés à la construction et l'exploitation de la centrale photovoltaïque. ✓ En fin de bail, démantèlement de la centrale photovoltaïque selon volonté du propriétaire. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ En fin de bail, reprise de la centrale photovoltaïque selon volonté du propriétaire ou démantèlement par le Groupe TENERGIE.
Phase travaux	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Désamiantage de la couverture existante. (<i>hors isolant et nécessité d'un bâtiment libre de toute occupation et stockage</i>) ✓ Participation aux coûts de rénovation des cheneaux pour un montant de 5 000€HT ✓ Fourniture et pose d'une couverture en bac acier avec feutre anti-condensation (env. 2600m²) ✓ Fourniture et pose de la centrale photovoltaïque, local technique inclus. ✓ Conformités validées par un bureau de contrôle indépendant (RICT/RFCT/Consuel) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Renforcement des charpentes conformément à la réglementation en vigueur. ✓ Dépose de l'isolant ✓ Rénovation des cheneaux, gouttières, noues ou tout autre élément de gestion des écoulements des eaux pluviales. ✓ Réalisation des prescriptions liées aux autorisations d'urbanisme hors photovoltaïque. ✓ Mise en place des moyens de lutte contre les incendies imposées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours. ✓ Mise en place des systèmes d'évacuation des fumées (faière ventilée) si nécessaire. ✓ Travaux de désamiantage et rénovation non pris en charge par Tenergy

ANNEXE 2: Implantation de la centrale photovoltaïque Communauté de communes Le Grésivaudan

Rénovation de toiture - ZA Chartreuse - GONCELIN



Légende



Implantation de la centrale PV

Poste de raccordement

Onduleurs

Localisation

Projet : «38_CC GRESIVAUDAN» du 25/01/2022

Latitude : 45.3290 • Longitude : 5.9690

ANNEXE 3: Cadastre

Communauté de communes Le Grésivaudan

Rénovation de toiture - ZA Chartreuse - GONCELIN

Références de la parcelle 000 AH 832

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AH 832
6 599 mètres carrés
1 ZA CHARTREUSE
38570 GONCELIN



**PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES
V13-2019 – Bâtiment existant (toiture)**

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, personne morale de droit public située dans le département de l'Isère, dont l'adresse est à CROLLES (38920), 390 rue Henri Fabre, identifiée au SIREN sous le numéro 200018166

**Ci-après dénommée "LE BAILLEUR",
De première part.**

- La société **Resolience**, société par actions simplifiée au capital de 20.000 euros dont le siège social est situé Arterparc de Meyreuil, Bâtiment A, Route de la Côte d'Azur, 13590 MEYREUIL, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AIX-EN-PROVENCE sous le numéro 982 652 868, représentée par Monsieur Stéphane POULAIN, dûment habilité aux fins des présentes

**Ci-après dénommée le « PRENEUR »,
De deuxième part.**

Le BAILLEUR et le PRENEUR sont ci-après collectivement dénommés les « Parties »

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le PRENEUR est spécialisé dans le domaine des énergies renouvelables, et en particulier, dans le domaine de la production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil, notamment par l'édification et l'exploitation de centrales photovoltaïques au sol et en toiture.

Le BAILLEUR est propriétaire d'un ensemble immobilier sis sur la commune de GONCELIN (38570)

adresse	Section	n°	surface
1 ZA CHARTREUSE	AH	832	6 599 M ²

Le PRENEUR souhaite installer sur l'ensemble immobilier du BAILLEUR, sur le territoire de la commune de GONCELIN (38570) une centrale photovoltaïque (ci-après désignées sous le terme « **Equipement** ») en vue de la production d'énergie renouvelable.

Pour la réalisation de cette centrale photovoltaïque, le PRENEUR et le BAILLEUR se sont rapprochés et ont convenu de la conclusion de la promesse de bail emphytéotique objet des présentes, sous les conditions ci-après.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Le BAILLEUR s'engage irrévocablement à donner à bail emphytéotique dans les termes des articles L. 451-1 et suivants du Code Rural et sous les charges et conditions convenues ci-après, au PRENEUR, qui accepte sous les conditions suspensives ci-après stipulées, l'ensemble immobilier désigné à l'article 1^{er} ci-après, sous réserve de la détermination de l'implantation définitive de l'Equipement par le PRENEUR.

ARTICLE 1^{ER} - DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier sis sur la commune de GONCELIN (38570) comprenant un terrain d'une superficie de 6 599 m² sur lequel sont édifiés des bâtiments à usage tertiaire d'une superficie d'environ de 2 600 m² environ :

- Un volume correspondant à l'emprise de la toiture des bâtiments à usage d'activité tertiaire susvisé, ledit volume devant être créé par un géomètre expert, aux termes d'un état descriptif de division en volume à créer ainsi qu'il sera dit ci-après ;
- Les emplacements sous toit ou sur auvent nécessaires à l'équipement et au raccordement au Réseau Public ainsi qu'un poste de transformation si nécessaire tels qu'ils seront indiqués sur le plan joint en annexe du bail définitif ;
- Tout droit de passage, extérieur et intérieur, nécessaire à l'installation, au raccordement de l'Équipement au Réseau Public ainsi qu'à son exploitation, le tout tel qu'il sera décrit et détaillé sur le plan joint en annexe au bail définitif. Le droit de passage intérieur sera valable pendant la période des travaux.
- L'accès à un point de raccordement électrique.

Précision étant faite les panneaux photovoltaïques sont destinés à être intégrés au volume tel que décrit sur le plan annexé au bail définitif.

Tels que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exceptions ni réserves, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes, le tout étant désigné ci-après sous le terme "**le Volume loué**".

ARTICLE 3 – DUREE

3.1 Durée de la promesse

La présente promesse est consentie pour une période de TROIS (3) ANS, renouvelable une fois pour une période de UN (1) AN sous réserve de l'accord commun des Parties.

3.2 Durée du bail emphytéotique

D'un commun accord entre les Parties, le bail emphytéotique, dont promesse est consentie par les présentes, aura une durée commençant à courir au jour de la signature de l'acte authentique ou au plus tard au jour de la mise en service de l'Équipement., et expirant au terme d'une durée de TRENTE (30) ans après la mise en fonctionnement de l'Équipement pouvant être installé par le PRENEUR tel que dit ci-après.

Le bail emphytéotique ne pourra en aucun cas se poursuivre par tacite reconduction.

De convention expresse entre les Parties, à l'issue de sa durée initiale, le bail emphytéotique pourra d'un commun accord être renouvelé pour deux périodes successives de DIX (10) ans.

ARTICLE 4 - LOYER

4.1. Contrepartie due par le Preneur

Le bail en cas de réalisation des présentes, **sera consenti et accepté moyennant la réalisation des travaux** tels que stipulés en Annexes et le versement d'un loyer de 1 (UN) € HT que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR en son domicile ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Ce loyer sera payable annuellement et à terme échu.

4.2. Période de gratuité

Il est expressément convenu entre les Parties que le Loyer Complémentaire ne sera dû par le PRENEUR qu'à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel interviendra la mise en activité de l'Equipement, laquelle mise en activité devra intervenir au plus tard dans les SIX (6) mois de l'achèvement des travaux d'installation de l'Equipement réalisés par le PRENEUR.

4.3. Indexation du Loyer

Le loyer de base ainsi fixé pour être révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du loyer tel que défini ci-avant, en fonction de la variation à la hausse uniquement de l'indice visé à l'article 7 de l'arrêté du 4 mars 2011 fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie radiative du soleil telles que visées au 3° de l'article 2 du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000, à savoir :

$$L = 0,8 + 0,1 \frac{ICHTrev - TS \text{ série IME}}{2a ICHTrev - TS0 \text{ série IME}} + 0,1 \frac{IPPI - A10BE 0000}{IPPI - A10BE 00000}$$

Formule dans laquelle :

- ICHTrev-TS série IME est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques (base 100 – identifiant 0015 65183 décembre 2008)
- IPPI – A10BE 0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10 BE – 010 534796 base 2015
- ICHTrev-TS0 série IME est la dernière valeur définitive de l'indice ICHTrev-TS (base 100 Décembre 2008) connue au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat. Elle figure à l'article 3 des conditions particulières.
- IPPI – A10 BE 00000 est la dernière valeur définitive de l'indice FM0ABE0000 (base 100 – 2010) connue au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat. Elle figure à l'article 3 des conditions particulières.

L'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la prise d'effet du loyer du présent bail tel que défini ci-avant. Les autres indices seront pris selon une périodicité annuelle.

En cas de remplacement de cet indice par un nouvel indice, celui-ci lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon les coefficients de raccordement fixés réglementairement.

En cas de cessation de la publication de cet indice sans substitution légale à celui-ci d'un autre indice ou à défaut de publication d'un coefficient de raccordement entre l'ancien et le nouvel indice et à défaut d'accord entre les Parties, le nouvel indice sera fixé par un arbitre désigné, soit d'un commun accord, soit par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouve le Bien Loué, à la demande de la Partie la plus diligente et à frais commun.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le bail emphytéotique sera consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les Parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

5.1. Réalisation de l'Equipement

5.1.1. Contenu de l'engagement

Le PRENEUR pourra :

- a) Installer ou faire installer, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, sur le Volume loué, l'Equipement consistant en l'installation d'un ensemble comprenant divers panneaux photovoltaïques et un poste de livraison ;

- b) Procéder au raccordement de l'Équipement au Réseau Public ;
- c) Assurer l'ensemble après la réalisation des travaux ;

Le BAILLEUR accepte d'ores et déjà, en cas de réalisation de l'Équipement par le PRENEUR et en contrepartie de la prise à bail du Volume Loué, à prendre à sa charge les travaux listés en annexe 1 :

Le BAILLEUR reconnaît avoir pleinement conscience du fait que l'Équipement, une fois installé, aura un impact notamment visuel sur le bâtiment dont dépend le Volume loué, et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité que ce soit à ce titre.

5.1.2. Etendue de l'engagement

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà expressément le PRENEUR à procéder à ces installations et travaux sous sa seule responsabilité.

Le BAILLEUR s'engage d'ores et déjà à mettre à la disposition du PRENEUR toutes les autorisations administratives qu'il aurait obtenues afin de lui permettre la réalisation de l'Équipement.

Le BAILLEUR donne au PRENEUR son accord pour la réalisation de l'étude de faisabilité et le dépôt de toute demande d'autorisation nécessaire à la réalisation de l'Équipement. Il consent par la présente promesse les pouvoirs, mandats et autorisations habilitant le PRENEUR à procéder à toutes études sur le Bien Loué, à déposer toutes les demandes d'autorisations administratives nécessaires, sous la forme requise, qu'impliquent la construction et l'exploitation de l'Équipement.

Le BAILLEUR s'engage dès à présent à consentir à ENEDIS toute autorisation qui lui serait nécessaire pour procéder au raccordement de l'Équipement au réseau public. Plus particulièrement, le BAILLEUR autorise ENEDIS à implanter sur sa propriété un ou plusieurs postes de livraison et à réaliser tous travaux correspondants. Ces autorisations sont consenties par le BAILLEUR pour toute la durée de la promesse de bail et du bail.

En cas de réalisation, le PRENEUR devra installer l'Équipement et réaliser les travaux et aménagements de raccordement au Réseau Public conformément aux règles de l'art et aux prescriptions du permis de construire ou de la déclaration de travaux éventuellement nécessaire.

De même, le PRENEUR aura l'obligation de missionner un bureau de contrôle agréé afin de réaliser les études, notes de calcul, conformité des travaux à ces études et aux règlements en vigueur en ce qui concerne les incidences de l'installation sur les structures et l'étanchéité des toitures.

Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit, à l'exception des troubles normaux du chantier.

En cas de désordre causé, pendant l'installation de l'Équipement et les travaux de raccordement au Réseau Public, à la toiture et/ou au contenu du bâtiment (notamment produits stockés), le PRENEUR devra assumer le coût de toutes réparations et/ou remplacement nécessaires découlant du désordre susvisé.

5.1.3. Délai d'achèvement

En cas de réalisation effective de l'Équipement, le PRENEUR s'engage à commencer l'installation de l'Équipement et les travaux de raccordement dans un délai de DOUZE (12) mois à compter de la signature de l'acte authentique, et à les achever dans un délai de DOUZE (12) mois à compter du début des travaux.

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

La possibilité pour le PRENEUR d'installer l'Équipement et de le raccorder au réseau public comporte, pour ce dernier, le droit de procéder, en suite de l'achèvement, auprès des autorités compétentes à toutes déclarations d'achèvement éventuellement requises, ainsi que d'obtenir, le cas échéant, le certificat de conformité lorsqu'il est prévu par la réglementation en vigueur.

5.2. Prise de possession du Volume loué – Etat des lieux

Le PRENEUR s'oblige à prendre possession du Volume loué et de ses accessoires dans l'état où ils se trouveront à la date d'effet du présent bail, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité en raison de cet état ou à l'exécution de quelques travaux préalables que ce soit, sauf accord particulier des Parties.

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins, excéderait-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte du PRENEUR.

Les Parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à la charge du PRENEUR le mois de l'entrée en jouissance, et en tout état de cause avant le démarrage des travaux, sur convocation de la Partie la plus diligente par lettre recommandée avec accusé de réception au moins cinq (5) jours à l'avance. En cas de défaut de l'une des Parties, l'autre Partie établira un projet d'état des lieux qu'elle notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception à la partie absente. Cette dernière disposera alors d'un mois à compter de la réception du projet (date de première présentation) pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et sera réputé établi contradictoirement.

Au terme du bail restituer le Bien en bon état conformément à l'état de lieux initial, sauf les modifications réalisées conformément aux dispositions du bail et sous réserve de la volonté du BAILLEUR de conserver ou non l'Equipement.

5.3. Servitudes

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

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

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, à ce jour, le Volume loué n'est grevé d'aucune servitude autre que celle résultant de la loi, de la situation naturelle des lieux, des prescriptions d'urbanisme, et de celles constituées ci-après aux termes du présent acte.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des éventuelles servitudes à acquérir ou à consentir pour les besoins de l'opération, sans préjudice des dispositions ci-après.

5.4. Constitution et acquisition de droits réels

Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail et les constructions qu'il aura édifiées sur les biens qui en sont l'objet de privilèges et d'hypothèques, de toutes sûretés telles que nantissement, gage ou autre – notamment pour les besoins de tout financement – mais pour une durée n'excédant pas celle du bail objet des présentes, de manière à ce que le Volume objet des présentes soit libre de toutes hypothèques ou sûretés réelles à l'expiration du contrat de bail.

Il est expressément convenu entre les Parties que le PRENEUR pourra également financer tout ou partie de l'Equipement, des travaux et aménagements de raccordement par tout contrat de crédit-bail mobilier et/ou immobilier.

Le PRENEUR pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation de son activité.

5.5. Entretien, maintenance

5.5.1.

Le PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance l'Equipement, ainsi que les travaux et aménagements de raccordement et effectuer, à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature sur lesdits équipements, travaux et aménagements de raccordement.

A cet effet, le BAILLEUR laissera libre accès au PRENEUR, ainsi qu'à toutes entreprises et/ou techniciens mandatés par ce dernier, à l'effet de procéder à l'entretien, la maintenance ou contrôle et, plus généralement à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires sur l'Équipement et/ou les aménagements de raccordement.

Le BAILLEUR laissera libre accès à tous techniciens du groupe d'EDF ou de toutes autres sociétés concurrentes pour accéder à l'Équipement, aux travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à tout compteur.

Le BAILLEUR s'interdit, une fois l'Équipement installé et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ledit Equipement et sur les différents travaux et aménagements de raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc...) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

5.5.2.

Le BAILLEUR s'engage quant à lui à assurer au PRENEUR une jouissance paisible du Volume loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire tel que stipulé ci-après.

De la même manière, le BAILLEUR s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles, notamment attenantes au Volume loué, de manière à ce qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de l'Équipement ou causer des dommages à ce dernier.

En cas de carence du BAILLEUR constatée au titre des dispositions ci-dessus, et UN (1) mois après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'acté de réception demeurée sans effet, le PRENEUR pourra effectuer ou faire effectuer, aux frais du BAILLEUR, tous travaux ou démarches qu'il jugerait nécessaires.

En tout état de cause, les travaux réalisés par le BAILLEUR ne pourront excéder une durée de VINGT ET UN (21) jours, faute de quoi, conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, le montant du loyer sera diminué dans les conditions prévues audit article.

5.6. Propriété de l'Équipement et des travaux et aménagements de raccordement

L'Équipement installé, ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par le PRENEUR seront et resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du bail emphytéotique.

A l'expiration du bail initial ou renouvelé, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, le BAILLEUR pourra :

- Soit décider de conserver l'Équipement gratuitement ainsi que les travaux et aménagement de raccordement sans nécessité de le faire constater par un acte.

Le BAILLEUR, s'il entend maintenir l'exploitation de l'Équipement installé par le PRENEUR, fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations nécessaires en vigueur à cette date, sans aucune garantie de ce dernier quant à l'obtention desdites autorisations.

Il est rappelé que dans ce cas, le démantèlement ultérieur de l'Équipement restera à la charge du BAILLEUR, qui en fera son affaire personnelle, à ses seuls frais, en ce compris le coût d'enlèvement des matériaux composant l'Équipement, de leur destruction ou le cas échéant de leur recyclage. Le tout conformément aux dispositions légales en vigueur.

Il est précisé que les frais de recyclage des panneaux photovoltaïques qui constituent l'Équipement sont acquittés par le PRENEUR lors de l'acquisition desdits panneaux. A titre d'information, le recyclage des panneaux photovoltaïques est effectué par la société PV Cycle.

- Soit renoncer au maintien de l'Équipement. Dans cette hypothèse, le PRENEUR démantèlera à ses frais exclusifs l'Équipement, dans le respect des obligations prescrites par la Commission de Régulation de l'Énergie.

5.7. Cession et apport en société

5.7.1 Concernant le PRENEUR

Le PRENEUR pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent bail emphytéotique.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié, par exploit d'huissier, au BAILLEUR.

5.7.2 Concernant le BAILLEUR

En cas de vente ou de transfert de propriété du Bien Loué et/ou des parcelles assiettes des servitudes par le BAILLEUR, à compter des présentes et jusqu'au terme du bail objet des présentes, le BAILLEUR ou ses ayants droit devront prévenir l'acquéreur ou le nouveau propriétaire de l'existence de la convention alors en vigueur entre le BAILLEUR et le PRENEUR, laquelle se poursuivra de plein droit jusqu'à son terme entre le PRENEUR et le nouveau propriétaire, aux mêmes charges et conditions.

5.8. Sous-location

Le PRENEUR pourra louer librement l'Equipement installé par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du bail emphytéotique.

En conséquence, à l'expiration du bail emphytéotique pour quelque raison que ce soit, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le PRENEUR ou ses ayants cause prendront fin de plein droit, et sans que le BAILLEUR ait à payer indemnité à qui que ce soit.

5.9. Contributions, Impôts et Taxes

Le BAILLEUR acquittera pendant toute la durée du bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels le Volume loué, l'Equipement, les travaux et aménagement de raccordement seront ou pourront être assujettis, y compris du fait de l'installation réalisée.

Le PRENEUR acquittera pendant la construction, l'aménagement et toute la durée du Bail, toutes les taxes présentes ou à venir liées à l'exploitation même de la Centrale comme la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) ou toutes autres taxes qui s'y substitueraient.

5.10. Assurances

5.10.1. Assurances du BAILLEUR

Assurances concernant le terrain portant le Bâtiment

Le BAILLEUR devra assurer, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- L'ensemble immobilier dont dépend le Volume, objet des présentes contre tous dommages et notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, électricité, tempêtes, ouragans, grêles, effondrements, chute d'aéronefs, dégâts des eaux, évènements catastrophes naturelles, etc...
- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il pourrait encourir en qualité de propriétaire de l'ensemble immobilier dont dépend le Volume, objet des présentes, comprenant un volet recours des voisins et des tiers.

Assurances concernant la jouissance de l'intérieur du Bâtiment

Le BAILLEUR devra souscrire une assurance, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription, concernant :

- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il pourrait encourir en qualité d'exploitant dans le cadre de l'activité qu'il exercera à l'intérieur du Bâtiment, et

- Les biens entreposés à l'intérieur du Bâtiment dans le cadre de son activité.

Il est précisé à ce titre que :

- (i) Le BAILLEUR s'interdit d'exercer à l'intérieur du Bâtiment des activités d'élevages intensifs (volailles, veaux, porcins etc.), et
- (ii) L'exercice des activités suivantes devra nécessiter l'accord préalable de l'assureur du PRENEUR :
 - Bâtiment abritant des installations soumises à la Directive Seveso,
 - Installations de travail-traitement des métaux, et
 - Travail de la mousse.

5.10.2. Assurances du PRENEUR

a) Assurances pendant la période de travaux :

Le PRENEUR sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- L'assurance de responsabilité (constructeur non réalisateur) prescrite par l'article L. 111-28 du Code de la construction et de l'habitation ;

b) Assurances après achèvement des travaux :

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra maintenir l'Equipement, les travaux et aménagement de raccordement assurés pour les dégâts causés par :

- Incendie, explosion, foudre, électricité ;
- Tempêtes, ouragans, grêles ;
- Chute d'aéronefs ;
- Dégâts des eaux ;
- Grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage ;
- Catastrophes naturelles.

Le PRENEUR devra en outre assurer sa responsabilité civile, comprenant un volet recours des voisins et des tiers.

5.10.3. Renonciation réciproque à recours

Le PRENEUR et ses assureurs, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent réciproquement à tous recours qu'ils seraient susceptibles d'exercer les uns contre les autres.

Le PRENEUR et le BAILLEUR s'engagent mutuellement à porter cette clause de renonciation à recours à la connaissance de leurs assureurs respectifs afin d'obtenir de leur part une renonciation à recours réciproque qui figurera dans le texte de la police.

Si l'une des Parties ne parvenait pas à obtenir de son assureur la renonciation à recours évoquée ci-dessus, elle devrait impérativement en aviser l'autre Partie afin qu'il soit convenu d'une nouvelle clause à intégrer au présent contrat.

5.10.4. Sinistres, affectation des indemnités d'assurance

Pour le cas d'obtention des autorisations administratives (permis de construire ou autres) qui seraient éventuellement nécessaires à l'exécution des travaux de réparations et de remise en état, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

En cas de sinistre total ou partiel permettant la poursuite de la production d'électricité dans des conditions assurant au PRENEUR une activité rentable, le bail se poursuivra jusqu'à sa date d'exigibilité conventionnelle, et le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à employer les indemnités d'assurances qui leur seront versées au titre de leurs constructions et propriétés respectives le cas échéant à la réparation et la remise en état ou au remplacement des constructions ou propriétés endommagées.

Pour le cas de non obtention des autorisations administratives requises rendant impossible la réparation ou la remise en état des Constructions, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de la production d'électricité dans des conditions permettant au PRENEUR de conserver une activité rentable, le bail se poursuivra jusqu'à son terme. L'indemnité de mise à disposition du Bâtiment et par conséquent les modalités de la compensation à opérer entre cette indemnité et la redevance prévues ci-avant pourront alors être réévaluées d'un commun accord entre les Parties. À défaut d'un tel accord, le montant de l'indemnité à disposition du Bâtiment sera fixé selon l'arbitrage d'un expert désigné soit par les Parties conformément à l'article 1592 du Code civil, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal compétent statuant sur requête et sans recours possible. De plus, l'obligation du PRENEUR de réaliser les Constructions et les travaux et aménagements de raccordement, comme la faculté d'accession du BAILLEUR à la propriété de ceux-ci dans les conditions exposées ci-avant seront limitées aux portions non détruites par le sinistre.

- S'agissant d'un sinistre total ou d'un sinistre partiel ne permettant pas la poursuite de la production d'électricité dans des conditions permettant au PRENEUR de conserver une activité rentable, il est convenu entre les Parties que le PRENEUR pourra demander au BAILLEUR la résiliation amiable anticipée du bail, ce que le BAILLEUR, par les présentes, accepte d'ores et déjà. Étant précisé cette demande de résiliation ne pourra intervenir qu'à l'expiration d'une durée minimum de dix-huit (18) ans et un (1) jour à compter de la date de signature des présentes. Cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties. Le BAILLEUR reprendra la jouissance de son bien et toutes les redevances déjà encaissées et exigibles resteront acquises au BAILLEUR à titre forfaitaire et définitif.

5.11. Engagements du BAILLEUR dans le cadre de l'appel d'offres de la CRE

Dans le cadre d'une construction existante, sous réserve des résultats de l'étude de structure, le BAILLEUR s'engage dans les six mois qui suivent la confirmation du PRENEUR comme lauréat à l'appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Energie, à démarrer les éventuels travaux nécessaires à la mise en conformité du bâtiment, le tout devant être réalisé dans les Règles de l'art et en tenant compte des normes actuelles en vigueur.

Si le BAILLEUR ne réalise pas les travaux ci-avant relatés et de ce fait ne permet pas au PRENEUR de remplir ses engagements, il fera son affaire personnelle de toutes les sanctions, indemnités ou amendes, civiles, administratives ou autres qui pourraient en résulter.

ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ET CONSTITUTION DE SERVITUDES

Le BAILLEUR est propriétaire de tout ou partie des Volumes à créer situés autour ou en dessous du Volume, objet des présentes et sur lequel sera installé l'Équipement.

En conséquence, les Parties sont convenues de ce qui suit, à compter du jour de signature de la présente promesse et pour toute la durée du bail objet des présentes.

6.1. Obstacles contre la lumière

A titre de servitude réelle et pour toute la durée du bail emphytéotique, objet des présentes, le BAILLEUR s'oblige, au profit du fonds donné à bail au PRENEUR, à ne pas édifier, installer ou planter quelque édifice, mur, arbre, végétation ou autre qui puisse faire obstacle l'ensoleillement du Volume loué tel qu'il existe aujourd'hui, et risquer ainsi de diminuer le rendement de l'Équipement.

La présente servitude est consentie et acceptée sans aucune indemnité de part et d'autre.

6.2. Servitude de passage de réseaux

À titre de servitude réelle et pour toute la durée du bail emphytéotique objet des présentes, le BAILLEUR constitue, sur les biens immobiliers lui appartenant, au profit du fonds donné à bail au PRENEUR, un droit de passage pour tous câbles électriques enterrés ou aériens nécessaires à l'exploitation de l'Équipement et notamment pour permettre de relier la ligne électrique du point de raccordement en limite de propriété jusqu'au local technique que le PRENEUR pourra installer sur le fonds servant. À cet effet, le PRENEUR pourra réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer les câbles électriques et aura accès à ces tranchées pour contrôler, et le cas échéant remplacer lesdits câbles, à charge pour

lui de remettre le sol en état après travaux, le revêtement devra être reconstitué tel qu'il était avant travaux. Il pourra également construire tous pylônes en vue du passage de câbles aériens.

Le BAILLEUR consent au PRENEUR, comme à titulaire de droits réels sur le fonds dominant, et à tout préposé de ce dernier, l'accès au fonds servant qui serait rendu nécessaire pour la pose, dépose, réparation et entretien de ces réseaux.

Le PRENEUR réalisera à ses frais exclusifs l'implantation de ces réseaux et puis les entretiendra à ses frais exclusifs ; le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les fonds servants et les personnes.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds.

La présente servitude est consentie et acceptée sans aucune indemnité de part et d'autre.

6.3. Servitude de passage et d'accès

Le Volume loué étant enclavé, le BAILLEUR constitue, sur les immeubles lui appartenant, à titre de servitude réelle et pour toute la durée du bail emphytéotique objet des présentes, au profit du fonds donné à bail au PRENEUR, un droit de passage pour piétons, véhicules, en tous temps et heures, permettant ainsi la desserte du fonds dominant depuis la voie publique. Ce droit de passage pourra être utilisé pour l'ensemble des besoins liés à l'installation, l'entretien, la réparation et l'exploitation de l'Equipement, des travaux et aménagement de raccordement.

Les caractéristiques de la chaussée correspondant à la piste de chantier, le cas échéant, seront donc telles que tout véhicule y compris les grues et convois exceptionnels de fort tonnage pourront accéder aux emplacements de l'Equipement pendant le chantier et pour l'entretien.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

La présente servitude est consentie et acceptée sans aucune indemnité de part et d'autre.

6.4. Servitude de tour d'échelle

Afin de permettre au PRENEUR d'effectuer tout entretien, maintenance et réparation de l'Equipement et des travaux et aménagements de raccordement, le BAILLEUR constitue, sur les immeubles lui appartenant, à titre de servitude réelle et pour toute la durée du bail emphytéotique, objet des présentes, au profit du fonds donné à bail au PRENEUR, une servitude de tour d'échelle autorisant le PRENEUR à poser ou installer tous échafaudages, échelles et/ou ouvrages temporaires nécessaires à l'entretien, la maintenance et la réparation de l'Equipement et des travaux et aménagements de raccordement situé sur le fonds dominant.

La présente servitude est consentie et acceptée sans aucune indemnité de part et d'autre.

6.5. Dispositions communes aux servitudes

6.5.1.

Le BAILLEUR s'oblige irrévocablement à réitérer les présents engagements le jour de la signature de l'acte réitératif des présentes, pour permettre la formalisation desdites servitudes. Il s'oblige à cette occasion à justifier l'origine de propriété des fonds servants, au titre de l'effet relatif. L'emprise des différentes servitudes sera déterminée d'un commun accord entre les Parties le jour de la signature de l'acte réitératif.

6.5.2.

Le BAILLEUR s'oblige à faire respecter l'ensemble des servitudes consenties ci-dessus par tous ses ayants cause et ayants droit, et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance.

ARTICLE 7 – RESILIATION

La résiliation du bail emphytéotique objet des présentes pourra être demandée par le BAILLEUR au juge judiciaire pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, pendant une période de DEUX (2) ans si bon semble au BAILLEUR, SIX (6) MOIS après un simple commandement de payer ou sommation d'exécuter fait par acte extrajudiciaire, et demeurés infructueux.

Toutefois, dans le cas où le PRENEUR aurait conféré des sûretés notamment hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, ce commandement de payer ou sommation d'exécuter sera obligatoirement et concomitamment dénoncé aux tiers titulaires de sûretés ou autres droits ayant régulièrement publié leurs droits au Service de la Publicité Foncière ou au Greffe du Tribunal de Commerce s'il y a lieu, pour autant, en ce qui concerne les droits autres qu'hypothécaires, que ceux-ci aient été notifiés au BAILLEUR.

De même, dans le cas où le PRENEUR aurait souscrit un ou plusieurs crédit-baux pour le financement de tout ou partie de l'Équipement et des travaux et aménagement de raccordement, le commandement de payer ou la somation d'exécuter devra obligatoirement être dénoncé au(x) crédit-bailleurs dans les mêmes conditions que ci-dessus, pour autant que ce(s) crédit-baux aient été notifiés au BAILLEUR.

Aucune résiliation du bail objet des présentes ne pourra intervenir à la requête du BAILLEUR à l'égard du PRENEUR en l'absence de telles dénonciations.

Dans les TROIS (3) mois de cette ou ces dénonciation(s), les titulaires de droits ou crédit-bailleurs pourront, à leur choix :

- Soit aviser le BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, qu'ils verseront au BAILLEUR le loyer impayé ou exécuteront l'obligation défaillante ;
- Soit signifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, leur substitution pure et simple (ou celle d'un tiers désigné par eux) dans les droits et obligations du PRENEUR, par suite de cession, à leur profit, du bail

A défaut de quoi la demande en résiliation devant le juge judiciaire deviendra recevable.

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

ARTICLE 8 – SITUATION HYPOTECAIRE

Le BAILLEUR déclare que le Volume, objet du bail emphytéotique, sera libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel. Il s'engage à réitérer la présente déclaration au jour de la signature de l'acte réitératif.

ARTICLE 9 – ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété sera justifiée par le BAILLEUR au jour de la signature de la promesse ou au plus tard dans un délai de UN (1) MOIS à compter de la signature des présentes

ARTICLE 10 - PUBLICITE FONCIERE

Le bail emphytéotique sera publié au Bureau des hypothèques compétent aux frais du PRENEUR.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, il est révélé l'existence d'inscriptions ou d'autres formalités affectant l'ensemble immobilier promis à bail emphytéotique du chef du BAILLEUR ou des précédents propriétaires, le BAILLEUR devra en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les plus brefs délais.

ARTICLE 11 – DECLARATIONS DES PARTIES

Les Parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux termes des présentes et elles déclarent notamment :

Pour le PRENEUR :

- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiement, redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;
- Que sa capacité juridique ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible d'entraver la conclusion du bail emphytéotique.

Pour le BAILLEUR :

- Qu'il ne fait et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de tout ou partie de ses biens ;
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs.

ARTICLE 12 – DECLARATIONS FISCALES

Conformément aux dispositions de l'article 260-5° du Code général des impôts, le PRENEUR déclare qu'il optera pour la soumission du bail emphytéotique à la taxe sur la valeur ajoutée, en application des dispositions de l'article 257-7° du Code général des impôts, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer hors taxe.

A cet effet, il est précisé ce qui suit :

- Le Volume, objet du présent bail, est destiné à la construction de Centrales de production Photovoltaïque qui couvriront la quasi-totalité du Volume loué ;
- Le PRENEUR s'engage à effectuer des travaux nécessaires pour l'édification de cette construction, dans un délai de TROIS (3) mois à compter de la prise d'effet du bail emphytéotique, sauf prorogation s'il y a lieu ;
- Le PRENEUR s'oblige à justifier, au plus tard dans les SIX (6) mois qui suivront l'expiration du délai de TROIS (3) mois ou de la ou des prorogations dont il pourrait bénéficier, de l'exécution des travaux de construction dont il s'agit et de la destination des locaux construits.

En conséquence, le bail emphytéotique sera assujéti à la TVA au taux en vigueur au jour de sa prise d'effet.

Le redevable de la TVA sera le PRENEUR qui l'acquittera sur imprimé CA3/CA4.

Par suite, le bail emphytéotique sera exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément à l'article 1594-OG du Code général des impôts, et de la taxe de la publicité foncière, en vertu de l'article 743-1° du Code général des impôts.

ARTICLE 13 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation de la promesse de bail emphytéotique objet des présentes est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

13.1. Enoncé des conditions

Condition n°1 :

Le BAILLEUR devra justifier de l'origine de propriété régulière du site remontant à un titre translatif de plus de trente (30) ans ;

Condition n°2 :

Le BAILLEUR devra produire un état hypothécaire hors formalité datant de moins de deux (2) mois de la date de signature du bail attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie du site ;

Condition n°3 :

Obtention par le PRENEUR ou son substitué de toutes les autorisations, notamment administratives (déclaration préalable par exemple) nécessaires à la construction, l'édification, le raccordement et l'exploitation de l'Equipement objet des présentes, lesdites autorisations devant être définitives et libres de tout recours à l'expiration des délais de recours.

▪ **Condition n°4 :**

Conclusion avec ENEDIS par le PRENEUR ou son substitué d'un contrat de raccordement au réseau public de l'Equipement d'un montant compatible avec l'équilibre économique du projet et donc sa faisabilité tel que stipulé en Annexe 1.

▪ **Condition n°5 :**

Obtention par le PRENEUR ou son substitué d'un accord écrit de prêt émanant d'un ou plusieurs établissements financiers couvrant au moins QUATRE VINGT (80%) pourcent du coût de construction, d'édification et le raccordement de l'Equipement.

Il est ici précisé que le coût dont il est question s'entend « du coût de construction », d'édification et du raccordement de, majorés de tous les frais, droits, honoraires et taxes y attachés, ainsi que tous frais qui seraient engendrés par la conclusion du bail emphytéotique.

▪ **Condition n°6 :**

Réalisation par un géomètre expert de la division en volumes sur superstructures consistant en la toiture des bâtiments appartenant au BAILLEUR et dont dépendra le Volume loué, et établissement de l'état descriptif de division en découlant.

Cette division en volume sera effectuée aux frais exclusifs du PRENEUR qui s'y engage.

▪ **Condition n°7 :**

Les certificats d'urbanisme qui seront délivrés ne devront pas révéler de servitudes particulières ou de mesures spéciales, susceptibles de nuire à l'utilisation des lieux loués conformément à leur destination.

▪ **Condition n°8 :**

Le PRENEUR devra être bénéficiaire d'un tarif d'achat de l'électricité produite assurant la rentabilité de l'Equipement.

▪ **Condition n°9 :**

Absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du Bien loué, des parcelles supportant les servitudes associées ainsi que les voies d'accès et ayant pour effet de rendre plus difficile, plus long et/ou plus onéreux les travaux.

▪ **Condition n°10**

Les locaux devront être libres de toute occupation pendant la phase travaux.

13.2. Délai de réalisation

La réalisation des conditions suspensives visées ci-dessus devra intervenir dans les QUARANTE-HUIT mois de la signature des présentes.

Ces conditions suspensives sont stipulées au bénéfice exclusif du PRENEUR qui seul pourra s'en prévaloir ou y renoncer.

Si l'une ou l'autre des conditions n'est pas réalisée dans le délai convenu, les Parties seront déliées de leur engagement sans formalité et sans indemnité de part ni d'autre, sauf faculté pour le PRENEUR de renoncer à se prévaloir de la ou des condition(s) défailante(s). Si le PRENEUR entend renoncer à la ou les condition(s) suspensive(s) défailante(s), il devra le notifier au BAILLEUR dans les QUINZE (15) jours suivant l'expiration du délai stipulé ci-avant pour la réalisation desdites conditions suspensives.

Si les conditions sont toutes réalisées dans le délai stipulé ci-dessus, ou si le PRENEUR renonce aux conditions non réalisées dans le délai ci-dessus, la promesse sera, au jour de cette réalisation, rendue parfaite mais il est expressément convenu entre les Parties qu'elles procéderont à la réitération de leurs engagements dans le délai stipulé ci-après.

ARTICLE 14 – CONDITIONS PARTICULIERES ET DETERMINANTES

Les présentes ont été consenties et acceptées au vu des conditions essentielles et déterminantes suivantes, sans lesquelles les Parties n'auraient pas contracté, savoir :

- Accorder au PRENEUR et/ou à toutes sociétés que ce dernier désignera, une domiciliation sur le terrain objet des présentes. La domiciliation prendra automatiquement fin en l'absence de signature du Bail objet de la présente promesse
- Accorder au PRENEUR l'autorisation d'utiliser et diffuser, notamment à des fins commerciales, les photos du Bien Loué et des éventuelles Constructions réalisées

ARTICLE 15 – CONDITION RESOLUTOIRE

Le bail objet de la présente promesse, s'il se réalise, sera consenti et accepté sous la condition résolutoire suivante, stipulée au bénéfice exclusif du PRENEUR qui seul pourra se prévaloir de sa réalisation, au minimum dix-huit ans et un jour après la date d'entrée en vigueur du bail objet de la présente promesse.

- Résiliation du contrat d'achat devant être conclu par le PRENEUR avec EDF ou toute société concurrente ou du contrat de complément de rémunération pour un motif autre que non-respect de ses obligations contractuelles.

Dans ce cas, si le PRENEUR entend se prévaloir de la réalisation de ladite condition résolutoire, il devra le notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. La résiliation prendra effet UN (1) mois après réalisation de ladite notification.

ARTICLE 16 – FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est expressément convenu entre les Parties que le PRENEUR pourra se substituer dans la réalisation des présentes toutes personnes physiques ou morales de son choix, ce qui est expressément accepté par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR accepte d'ores et déjà dans le cadre de cette substitution de libérer l'ancien preneur de ses obligations, à charge pour le nouveau preneur de reprendre l'exécution de la présente promesse.

ARTICLE 17 – REALISATION - REITERATION

Les présentes conventions, réserve étant fait de leur effet suspensif, lient les Parties définitivement. Les Parties aux présentes s'engagent expressément à réitérer leurs engagements par acte authentique ou par acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un Notaire.

Cette réitération interviendra dans le délai maximum de TROIS (3) mois qui suivra la réalisation de la dernière des conditions suspensives ou la notification par le PRENEUR de sa volonté de renoncer à se prévaloir de la ou des conditions suspensives défailtantes.

En cas de refus d'une des Parties de signer cet acte réitératif, l'autre pourra exercer toutes poursuites en exécution forcée ou en résolution, selon qu'il avisera.

ARTICLE 18 - RENONCIATION AU BÉNÉFICE DE L'IMPRÉVISION

Les Parties conviennent d'un commun accord d'évincer l'application de l'article 1195 du Code civil précisant le régime juridique de l'imprévision, en ce qui concerne la Promesse et l'Acte. Les Parties acceptent expressément de supporter toutes les conséquences économiques et financières leur incombant en cas d'imprévision au sens de l'article 1195 du Code civil.

ARTICLE 19- FRAIS

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

ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile, chacune en ce qui la concerne, en son domicile indiqué en tête des présentes.

Fait à le

En deux (2) exemplaires originaux

Pour le BAILLEUR
Monsieur Jean-François CLAPPAZ
"Lu et Approuvé"

Pour LE PRENEUR
Monsieur Stéphane POULAIN
"Lu et Approuvé"