

21046202
FV/POL/CCI

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
Le
A CAEN (Calvados), 12 rue du Tour de Terre,**

Maître Pascal CHUITON, Notaire soussigné, associé de la SELARL dénommée « D&Associés », titulaire d'un office notarial situé 12 rue du Tour de Terre, à CAEN (14000),

A RECU le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête de :

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT :

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

Ci-après désignée indifféremment, même en cas de pluralité, par le vocable le "**BAILLEUR**" ou le "**PROMETTANT**".

BENEFICIAIRE :

La société **Trina Solar (France) Systems**, Société par Actions Simplifiée au capital de 500 000 euros, dont le siège social se situe 5 rue Jules de Rességuier, 31000 Toulouse, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 848 007 571.

Représentée par Monsieur Jérôme SUDRES, Directeur Général, dument habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désignée indifféremment, même en cas de pluralité, par le vocable "l'**EMPHYTEOTE**", le "**PRENEUR**" ou le "**BENEFICIAIRE**".

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la Commune de CONDE EN NORMANDIE

- Délibération du conseil municipal en date du [*].

Concernant Trina Solar (France) Systems

- Extrait K bis.
- Statuts de la société.
- Délégation de signature.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Commune de CONDE EN NORMANDIE est représentée à l'acte par Madame Valérie DESQUESNE, Maire de ladite commune, spécialement habilité en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du [*], dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

L'Établissement Public Foncier de Normandie (ci-après EPFN), anciennement dénommé Établissement Public de la Basse Seine, a été créé en vertu du décret n° 68.376 du 26 avril 1968, modifié dans sa version en vigueur par le décret n°2018-777 du 7 Septembre 2018 ; ce dernier a été habilité, dans l'ensemble des Départements du Calvados, de l'Eure, de la Seine-Maritime, de l'Orne et de la Manche, à procéder à toutes les opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, et notamment la reconversion des friches industrielles, la réhabilitation des sites urbains dégradés et de leurs abords et à contribuer à l'aménagement du territoire.

La commune de Condé-en-Normandie, accompagnée de l'EPFN a décidé de porter un projet de valorisation d'un foncier avec le développement d'une centrale photovoltaïque au sol. La commune a lancé un appel à projets en vue de retenir le candidat ayant la meilleure proposition technique, financière, et juridique afin de développer, construire et exploiter la centrale photovoltaïque au sol en adoptant une démarche partenariale avec le territoire et en veillant à une intégration environnementale et sociale optimale du projet.

Aujourd'hui, le terrain est la propriété de l'EPFN dans le cadre d'une convention de portage signée le 20 novembre 2019 avec la Commune. L'EPF le rétrocèdera à la

commune avant la signature du bail emphytéotique (rétrocession prévisionnelle - premier trimestre 2023).

DESTINATION DES BIENS LOUES

Sous réserve de la réalisation de chacune des conditions suspensives, le **BENEFICIAIRE** s'engage à implanter sur le bien loué, deux centrales photovoltaïques et de les mettre à disposition d'un producteur d'électricité, sous réserve de l'ensemble des autorisations nécessaires et conformément aux conditions imposées par le permis de construire à délivrer et tout permis modificatif ultérieur.

Ce bail permettra donc, notamment, au **BENEFICIAIRE** :

- d'implanter sur le site donné à bail emphytéotique, une première centrale photovoltaïque en revente totale d'une puissance d'environ 5 MWc pour une production annuelle de 5 688 MWh comprenant notamment un ou plusieurs postes électriques, des panneaux photovoltaïques, des structures de fixation des panneaux photovoltaïques.
- d'implanter sur le site donné à bail emphytéotique, une seconde centrale photovoltaïque en autoconsommation collective d'une puissance d'environ 3 MWc pour une production annuelle de 3 413 MWh comprenant notamment un ou plusieurs postes électriques, des panneaux photovoltaïques, des structures de fixation des panneaux photovoltaïques.
- d'implanter dans le sol à l'arrivée et au départ, les gaines, chemins de câble, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale des centrales, la plateforme, les accès, les raccordements et généralement toutes implantations utiles ;
- d'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire ;
- d'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit les installations et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24.

1) Propriété de l'immeuble

A la signature de la présente promesse, le **PROMETTANT** dispose de la jouissance du BIEN et à l'obligation de racheter à l'EPFN conformément à la convention de portage signé le 20 novembre 2019 : il s'agit d'un immeuble situé à CONDE EN NORMANDIE (Calvados), rue Jean Monnet d'une superficie de HUIT HECTARES QUATRE-VINGT-DIX ARES DIX CENTIARES, qui sera plus amplement désigné ci-après.

2) Constructions projetées

Les **PARTIES** se sont donc entendues sur deux projets d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les terrains objets des présentes, le **PROMETTANT-BAILLEUR** restant propriétaire des terrains et le **BENEFICIAIRE** construisant les panneaux photovoltaïques qui resteront sa propriété jusqu'à la fin du bail mais qu'il devra démanteler à l'issue de celui-ci, ainsi qu'il sera ci-après plus amplement développé.

L'emplacement des centrales photovoltaïques figure sur un plan dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare et reconnaît avoir visité le site et effectué tous les relevés préliminaires nécessaires à l'établissement de son offre pour l'installation des centrales de production d'énergie photovoltaïque et la réalisation des travaux et des prestations d'aménagement de raccordement.

Le **BENEFICIAIRE-PRENEUR** n'a pas encore déposé sa demande de permis de construire mais les **PARTIES** ont requis le notaire soussigné d'établir

une promesse de bail afin d'arrêter dès à présent les conditions du bail qui pourra être signé lorsque les conditions suspensives seront levées.

3) Caractéristiques techniques de la construction projetée

Les caractéristiques du projet de solarisation envisagé sont détaillées dans le dossier de réponse (offre initiale, compléments et supports de présentation) du **BENEFICIAIRE** à l'Appel à Manifestation d'Intérêt initié par le **PROMETTANT**, ci-annexé aux présentes.

L'étude de faisabilité TECSOL de 2019 pour étudier le potentiel photovoltaïque du site est demeurée ci-annexée aux présentes.

4) Permis de construire

Avec l'accord du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** présentera une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté ainsi qu'il est indiqué dans les conditions suspensives rapportées aux présentes.

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAI - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS GENERALES
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT - PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL

Le **PROMETTANT** s'engage irrévocablement à donner à bail emphytéotique au **BENEFICIAIRE** qui l'accepte, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, le **BIEN** ci-dessous identifié, sous réserve de la levée des conditions suspensives prévues ci-après.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

TERMINOLOGIE

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

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'assiette foncière identifiée ci-après sur laquelle seront installées les centrales de production d'énergie photovoltaïque et leurs équipements objet de la présente promesse.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A CONDE-EN-NORMANDIE (CALVADOS) 14110 Rue Jean Monnet –
CONDE SUR NOIREAU.

Diverses parcelles anciennement à usage industriel (de matériaux de friction pour l'automobile), pendant plus de 50 ans, dont les bâtiments sont à présent démolis.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CM	55	RUE JEAN MONNET - CONDE	08 ha 09 a 87 ca

Total surface : 08 ha 09 a 87 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

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 :

Anciennes références cadastrales d'origine		Références cadastrales actuelles correspondantes	
Section	Numéro	Section	Numéro
AK	35	CM	55
	37		
	38		
	39		
	41		

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe GAUDRON, notaire à OUISTREHAM le 28 décembre 2020 en cours de publication au service de la publicité foncière de CAEN 3.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

La présente promesse de bail est consentie notamment aux fins d'implantation par le **BENEFICIAIRE** sur le **BIEN**, des équipements, travaux et aménagements adaptés à la mise en service de centrales de production d'énergie photovoltaïque et leur raccordement au réseau de transmission et distribution d'électricité, leur exploitation et leur entretien.

DELAI - REALISATION – CARENCE
EXECUTION FORCEEE

- DELAI :

La promesse est consentie pour un délai expirant dans un délai maximum de QUATRE (4) ans à compter de la signature des présentes.

Toutefois si, dans ce délai, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation du bail, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

- REALISATION :

La présente convention constitue un accord définitif entre les parties sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les parties retardent la formation du contrat de bail à la signature de l'acte notarié accompagné du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par Maître Cécile ZAMPINI, TOULOUSE, 30 boulevard Leclerc (31080 Toulouse).

A défaut de signature de l'acte authentique de bail dans les délais susvisés, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai, de réaliser le bail aux conditions convenues sous un délai de QUINZE (15) jours ouvrés à compter de l'offre. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation du bail de la somme correspondant :

- Au loyer stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre de dépôt de garantie de la présente promesse.
- Aux frais de réalisation de l'acte notarié.
- Et pour les fonds d'emprunt, s'il en existe, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

- CARENCE :

En l'absence de réitération de la promesse de bail avant l'expiration de cette durée, la présente promesse devient caduque sans indemnité pour les parties et les parties sont libérées de tout engagement, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pesant sur le **PROMETTANT** ou le **BENEFICIAIRE** par la faute duquel la conclusion du bail emphytéotique a été empêchée.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation du bail, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

- CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE :

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune

intention des parties, et pendant toute la durée de la promesse, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel matérialisé à l'écrit et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti au bail et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer les droits réels au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes ; le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** à louer, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **BIEN**.

2°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

A titre d'indemnité d'immobilisation du **BIEN**, pendant la période courant de la date de signature de la présente promesse à la signature de l'acte authentique du bail, les PARTIES conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de 150.000 € due par le **BENEFICIAIRE**.

L'indemnité sera réglée selon les échéances suivantes, au plus tard 30 jours après la notification par le **PROMETTANT** d'un titre de paiement au **BENEFICIAIRE** :

- Versement de 50.000€ à la signature de la présente promesse,
- Versement de 100.000€ à l'obtention du permis de construire purgé de tout recours.

L'indemnité d'immobilisation sera restituée au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non-réalisation du bail emphytéotique ou la non-levée de l'option résulterait de la défaillance de la condition suspensive n°1 énoncées ci-après.

JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Le **PROMETTANT** laissera, dès la signature de la présente promesse, libre accès au **BIEN** au **BENEFICIAIRE**, ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait ou autoriserait à l'effet de procéder à toutes études ou prestations nécessaires à la réalisation des projets solaires.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- Conditions suspensives auxquelles seul le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer :

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer, soit totalement, soit partiellement, si bon lui semble.

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions le cas échéant, la condition sera réputée défaillie et la présente Promesse caduque de plein droit, sous réserve que le **BENEFICIAIRE** apporte les justifications qu'il a accompli les démarches nécessaires pour la réalisation de la condition et qu'elle n'est pas défaillie de son propre fait.

En cas de renoncement du **BENEFICIAIRE** à l'application de l'une et/ou l'autre des conditions suspensives ci-dessous, son renoncement fait l'objet d'une mention manuscrite de sa part, dûment constatée par acte notarié.

- **Condition suspensive n°1 : Origine de propriété**

Qu'il soit établi par le **PROMETTANT** une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

- **Condition suspensive n°2 : Urbanisme**

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par le **PROMETTANT** ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine.

- **Condition suspensive n°3 : Situation hypothécaire**

Que le bien soit libre de toute inscription hypothécaire concernant une obligation non acquittée au jour de la réalisation de l'acte authentique de bail.

- **Condition suspensive n°4 : Obtention d'un permis de construire**

Règles générales :

La réalisation du bail est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire, purgé de tout recours et retrait, avant le terme de la promesse, pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération suivante : construction des deux centrales photovoltaïques susvisées d'une superficie de 70 200 m².

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et conforme aux règles du plan local d'urbanisme et tout autre document d'urbanisme applicable de la commune de CONDE EN NORMANDIE au plus tard **dans les DIX HUIT (18) mois des présentes.**

Le tout au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements et toutes analyses.

Mise en œuvre :

Si le permis est accordé, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours ouvrés suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours ouvrés suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

a - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique à la date prévue ci-dessus pour la levée de l'option, et/ou d'un retrait pour illégalité dans le même délai, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes pourront faire l'objet d'une prorogation dans les conditions prévues ci-avant.

b - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Retrait du permis et remise des études de sol si non réalisation :

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, le **BENEFICIAIRE** devra faire procéder au retrait de ce permis à ses seuls frais.

De même le **BENEFICIAIRE** s'oblige à transmettre, sans frais pour le **PROMETTANT**, les études de sol qu'il aurait pu faire réaliser.

- **Condition suspensive n°5 : Signature d'une convention de raccordement**

Que le **BENEFICIAIRE** ait obtenu la signature d'une convention de raccordement au réseau avec le gestionnaire de réseau ENEDIS, ou tout autre accord contractuel équivalent actant de la réalisation actuelle ou future mais certaine du raccordement des centrales de production d'énergie photovoltaïque faisant l'objet des présentes au réseau public de distribution d'électricité.

- **Condition suspensive n°6 : Obtention d'un tarif de vente sécurisé**

Que, sous réserve de la conception de projets éligibles aux conditions de participation posées dans les cahiers des charges en vigueur des appels d'offres, le **BENEFICIAIRE** soit déclaré lauréat des appels d'offres CRE correspondant à la mise en œuvre des projets, étant visé à titre cumulatif :

- Etre lauréat d'un appel d'offres CRE AO PPE2 « centrale au sol » ou appel d'offres CRE AO PPE 2 « neutre » pour la première centrale photovoltaïque en revente totale,
- Etre lauréat d'un appel d'offres CRE AO PPE2 « autoconsommation » pour la seconde centrale photovoltaïque en autoconsommation collective.

Le **BENEFICIAIRE** est autorisé à renouveler autant de fois que nécessaire sa candidature à l'attribution des appels d'offres CRE précités, dans le délai de réalisation de la présente promesse.

Si, dans le délai de six (6) mois avant le terme de la présente promesse, le **BENEFICIAIRE** n'a pas été désigné lauréat des appels d'offres CRE précités, il pourra recourir, avec l'accord préalable du **PROMETTANT**, à tout autre mécanisme alternatif pour obtenir un tarif de vente sécurisé dans le cadre des opérations en injection réseau et d'autoconsommation collective envisagées.

- **Condition suspensive n°7 : Obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêt**

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** une ou plusieurs offres définitives de prêts adaptées à la mise en œuvre du projet de solarisation.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des offres de prêts devant être obtenues :

- Organisme prêteur : Tout organisme bancaire de premier rang
- Montant maximum de la somme empruntée 7 800 000 €
- Durée de remboursement : 20 ans.
- Taux nominal d'intérêt maximum : 3 % l'an (hors assurances).

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard 3 mois avant le terme de la promesse et s'il y a lieu, de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque.

Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE**, au plus tard avant le terme de la présente promesse de bail, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **PROMETTANT** aura la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition. Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-avant élu.

Jusqu'à l'expiration du délai susvisé, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale, en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**

SERVITUDES

Compte tenu de la situation environnementale du **BIEN**, il existe diverses servitudes d'utilités publiques prises aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 9 décembre 2019, savoir :

- servitudes relatives à l'usage du site,
- servitudes liées aux modifications d'usage,
- servitudes liées au sol,
- servitudes liées aux eaux souterraines,
- servitudes liées aux constructions nouvelles,
- et servitudes d'information.

Une copie de l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2019 est demeurée ci-annexée.

SUBSTITUTION DE BENEFICIAIRE ET CHANGEMENT DANS LA PROPRIETE DU BIEN

Sauf accord du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse hormis la société de projet qu'il s'est engagé à créer dans le strict cadre du projet.

En cas de modification dans la propriété du **BIEN**, le **PROMETTANT** s'engage à obtenir préalablement l'engagement écrit et daté de tout nouveau titulaire de droit d'exécuter la promesse, au profit du **BENEFICIAIRE**, l'écrit ainsi dressé devant impérativement comporter la mention d'un engagement de garantie de bonne exécution donné par le **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** s'engage également à en informer le **BENEFICIAIRE** par LRAR sans délai, en lui adressant à cette occasion l'original de l'écrit précité.

CONDITIONS DU BAIL

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

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 inférieure à un vingtième devant faire le profit ou la perte du PRENEUR. Le PRENEUR supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

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

DUREE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de TRENTE ET UN AN (31 ans) à compter de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

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

ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Etat des lieux d'entrée

Le **PRENEUR** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi par huissier de justice dans le mois suivant la signature du bail aux frais du **PRENEUR**.

Etat des lieux de sortie

Un état des lieux de sortie sera établi après le démantèlement de l'installation avec présentation de tout document justifiant du démantèlement complet du site.

Le **PRENEUR** informera le **BAILLEUR** par écrit, préalablement et dans un délai raisonnable, des dates fixées pour l'état des lieux ci-dessus.

A défaut d'établissement de cet état des lieux, la Partie la plus diligente pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice aux frais de la Partie défaillante.

INSTALLATIONS, TRAVAUX ET RÉPARATIONS EFFECTUÉS PAR LE PRENEUR – FIN DU BAIL ET DEMANTELEMENT

Construction et raccordement

Aux termes du bail, le **BAILLEUR** autorisera expressément le **PRENEUR** à réaliser sur le terrain objet des présentes, à tout moment, tous les travaux, aménagements et installations, quels qu'ils soient, que le **PRENEUR** estimerait nécessaires ou utiles à la construction, au raccordement, à la maintenance et à l'exploitation des panneaux photovoltaïques, le tout conformément au permis de construire qu'il aura obtenu.

Toutefois, si le **PRENEUR** doit faire des travaux modifiant substantiellement le projet objet des présentes, qui n'ont pas été prévus au permis de construire énoncé ou dans son modificatif et qui nécessitent une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme, il devra demander, préalablement au dépôt de sa demande, l'accord du **BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **BAILLEUR** aura trente (30) jours pour se prononcer.

A défaut de réponse dans ce délai, le projet sera considéré comme accepté.

Pour tous les autres travaux ne modifiant pas substantiellement le projet, le **PRENEUR** s'engage, toutefois, à envoyer une simple information préalable au **BAILLEUR**, par tout moyen écrit ou électronique, de son choix.

Par ailleurs, compte tenu de la durée du présent bail, le **PRENEUR** s'engage expressément à fournir au **BAILLEUR** dans les trois mois de la fin de la réalisation des installations, puis de tous autres travaux complémentaires qui seraient réalisés par la suite, un état des travaux exécutés.

Cette obligation permettra d'établir un historique et de garder la trace de tous les travaux, notamment en vue du démantèlement afin de pouvoir identifier au plus tôt ce qui pourrait être retiré du site (exemple : comblement de canalisation).

Maintenance et réparation

Le **BAILLEUR** autorise le **PRENEUR** à réaliser, à tout moment en cours de bail, tous travaux, quels qu'ils soient de maintenance, entretien, réparation, amélioration, modernisation, montage et démontage, remplacement, et l'ensemble des travaux accessoires, que le **PRENEUR** estimerait nécessaires ou utiles dans le cadre de l'exploitation des panneaux photovoltaïques.

Toutefois, le **PRENEUR** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, le **BENEFICIAIRE**, en ce qui concerne les constructions qui auront été élevées, aucune n'existant à ce jour, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit et force majeure.

Mise aux normes des installations et des bâtiments

Le **PRENEUR** sera tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation qu'il aura édifiés, avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative et toutes autres règles liées à son activité.

L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

Fin du bail - Obligation de démantèlement

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

Le **BAILLEUR** pourra, par manifestation expresse, un (1) an avant l'expiration du bail, reprendre la propriété des constructions édifiées sans indemnité ni remboursement d'impenses.

En l'absence d'une telle manifestation de volonté de la part du **BAILLEUR** dans le délai d'un (1) an avant la fin du bail, le **PRENEUR** sera tenu de reprendre en fin de bail l'ensemble des constructions, installations et aménagements, qu'il aura pu réaliser sur les **BIENS** pendant la durée du bail, et de remettre les lieux en état en procédant au démontage de l'ensemble des équipements y compris les équipements enterrés (câbles, pieux etc).

De même, si l'activité exercée a entraîné une pollution des terrains, le **PRENEUR** devra prendre en charge sous sa seule responsabilité et à ses seuls frais toute dépollution et excavations nécessaires pour redonner aux terrains d'assiettes la compatibilité avec l'usage qui était le leur au début du bail.

En conséquence, le **BAILLEUR** autorise dès à présent le **PRENEUR** à réaliser, en fin de bail, tous travaux, quels qu'ils soient, que le **PRENEUR** estimerait nécessaires ou utiles dans le cadre du démantèlement des centrales photovoltaïques.

A cet effet, le **PRENEUR** s'engage expressément et irrévocablement à fournir au **BAILLEUR**, dans le périmètre des obligations qui précèdent et dans un délai maximum de 17 ans, à compter de la signature du bail, une garantie financière égale à 136 000 € (30 000 € / MWc). A défaut de produire cette garantie dans le délai indiqué, le **BAILLEUR** sera en droit de résilier le bail unilatéralement après une mise en demeure faite par acte extra-judiciaire, d'avoir à produire la garantie, demeurée sans réponse dans le délai d'un mois et de faire démanteler le site aux frais du **PRENEUR**, le tout sans préjudice de tous recours contre le **PRENEUR** défaillant.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiètement - Usurpations

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

L'**EMPHYTEOTE** pourra librement affecter les lieux loués. Toutefois, il déclare dès à présent vouloir les affecter à l'implantation des panneaux photovoltaïques, conformément au projet décrit aux présentes.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** pour ses propres productions.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives et l'entretien de tout le périmètre (l'entretien des clôtures existantes, élagage des arbres) même si la totalité de la zone n'est pas équipée de panneaux.

6°) Assurances

Assurances souscrites par le PRENEUR

- Assurances pendant le cours du bail

Le **PRENEUR** sera tenu de souscrire ou de faire souscrire par les entreprises chargées des travaux et divers prestataires, une assurance de responsabilité civile, une assurance pertes d'exploitation ainsi qu'une assurance « Tous Risques » de nature à couvrir les risques inhérents à la réalisation du projet de solarisation, pour une somme suffisante.

- Assurances après installation des centrales de production d'énergie et réalisation des travaux d'équipements et d'aménagement de raccordement

En complément, après installation des centrales de production d'énergie et de réalisation des travaux d'équipements et d'aménagement de raccordement, le **PRENEUR** devra assurer sa responsabilité civile d'exploitant des centrales de production d'énergie photovoltaïques et de ses éléments dont il est propriétaire et garnissant le fonds, ainsi qu'il sera tenu d'assurer ceux-ci contre les dommages qui pourraient leur être causés (incendie, explosion, gel, dégât des eaux, vandalisme, refoulement d'égouts, dommages électriques, vols et autres risques usuels).

Ces assurances seront souscrites aux frais exclusifs du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** produit toute attestation mentionnant les risques et le montant des capitaux couverts, et les quittances correspondantes, à première demande du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** doit maintenir de telles assurances pendant toute la durée du bail.

Assurances souscrites par le BAILLEUR

Le **BAILLEUR** devra assurer sa responsabilité civile de propriétaire de l'assiette foncière du **BIEN** et l'assurer en valeur de reconstruction contre les dommages qui pourraient lui être causés (incendie, explosion, gel, dégât des eaux, vandalisme, refoulement d'égouts, dommages électriques, vols et autres risques usuels).

Ces assurances seront souscrites aux frais exclusifs du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** produit toute attestation mentionnant les risques et le montant des capitaux couverts, et les quittances correspondantes, à première demande du **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** doit maintenir de telles assurances pendant toute la durée du bail.

Dispositions communes

L'EMPHYTEOTE et le **BAILLEUR** s'engagent à ce que soit inséré dans les polices d'assurances une clause de renonciation à tous recours et actions directes et indirectes que les assureurs pourraient exercer en cas de sinistre contre l'autre partie, son personnel et ses assureurs ; et ce quelle que soit la nature, l'origine et l'importance des dommages en cas de sinistre par incendie ou explosion, qu'elle qu'en soit la cause, gel, dégât des eaux, vandalisme, refoulement d'égouts, dommages électriques ou vol, sauf en cas de malveillance et de faute.

L'EMPHYTEOTE 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. Dans le cas où les renoncations à recours prendraient la forme d'un avenant au contrat d'assurance de chacune des parties, celui-ci sera annexé au contrat.

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.

7°) Droit d'accès

Le **BAILLEUR** laissera libre accès au **PRENEUR**, ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait ou autoriserait à l'effet de procéder, de toute nature, aux installations, travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à l'exploitation, l'entretien, la surveillance, la maintenance et aux contrôles des centrales de production d'énergie photovoltaïque et leurs matériels et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires dans le cadre de l'implantation et l'exploitation de ces équipements.

Le **BAILLEUR** garantit au **PRENEUR** la jouissance paisible de l'ensemble immobilier et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire et s'oblige à ne pas mener sur l'assiette foncière une activité incompatible avec l'exploitation du **BIEN**, dans le respect des servitudes énoncées ci-après.

Le **BAILLEUR** s'interdit, une fois le bail signé d'intervenir de quelque manière que ce soit sur le **BIEN** et sur les différents travaux et aménagements de raccordement (câbles, boîtes de jonction, panneaux de comptage, etc.) et, d'une manière générale, de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement des centrales de production d'énergie photovoltaïque installées et le raccordement effectué.

8°) Respect de la réglementation

Le **PRENEUR** s'engage à respecter et à faire respecter par ses contractants, salariés, mandataires, la réglementation en vigueur régissant l'accès et la circulation sur l'ensemble immobilier.

Le **PRENEUR** veillera sous sa seule responsabilité à respecter les lois et règlements établis par les autorités compétentes relatifs au **BIEN**, notamment ceux liés à la prévention contre le risque d'incendie pendant les travaux et la phase d'exploitation.

9°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est convenu que l'**EMPHYTEOTE** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

10°) Droit d'accession

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

11°) Servitudes

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

13°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus. Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées

PROROGATION – RECONDUCTION DU BAIL

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

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

- les intempéries, telles qu'attestées par METEO FRANCE,
- la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur du bâtiment et de l'énergie et à ses fournisseurs,
- le retard lié aux concessionnaires de service public sauf si ce retard est imputable à une négligence du **PRENEUR**, qui devra justifier des démarches et diligences accomplies,
- des difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux, consécutives à un blocage des transports à l'échelle nationale ou régionale,
- la réquisition ou préavis de réquisition de l'immeuble,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au **PRENEUR**,
- les crises épidémiques ou pandémiques et sanitaires de gravité et d'envergure exceptionnelles,
- les troubles résultant d'hostilités de quelque nature qu'elles soient, révolution, cataclysme, incendie, inondation ou accident de chantier.

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

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

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

RESILIATION DU BAIL

- Résiliation à l'initiative du BAILLEUR

À défaut de paiement par le **PRENEUR** de deux termes de redevance, le **BAILLEUR** aura le droit de faire prononcer en justice la résolution du bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L. 451-5 du Code rural, après une sommation restée sans effet pendant trente jours à compter de sa réception.

De même, le **BAILLEUR** pourra demander la résiliation du bail en cas d'inexécution des conditions du présent bail par le **PRENEUR** après mise en demeure d'y remédier, envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet pendant un délai de trente (30) jours à compter de sa réception.

Toutefois, en cas de résiliation, dans le cas où le **PRENEUR** aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du **BAILLEUR** avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, à l'expiration de ce délai de trois mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au **BAILLEUR** leur substitution pure et simple dans les obligations du **PRENEUR**, la résiliation pourra intervenir.

- Résiliation à l'initiative du PRENEUR

Le bail pourra être résilié, sans indemnité de part et d'autre, à l'initiative du **PRENEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les cas suivants :

- a) si les biens ne peuvent plus être utilisés, pour une raison quelconque indépendante de la volonté du **PRENEUR** et non imputable au **BAILLEUR**, dans les conditions prévues par le présent contrat, sous réserve du respect, par ce dernier d'un préavis de deux mois ;
- b) en cas de retrait, de caducité ou d'annulation de l'une quelconque des autorisations administratives, ou de l'un quelconque des permis et autres accords nécessaires à l'activité du **PRENEUR**, à la construction de la centrale photovoltaïque ou à leur exploitation ;
- c) en cas d'interdiction notamment réglementaire d'exploiter le **BIEN**, sauf si celle-ci est imputable au **PRENEUR**.

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

- d'un montant de 150 000 € TTC en cas de résiliation du bail dans les dix premières années suivant sa signature,
- d'un montant de 100 000 € TTC en cas de résiliation du bail entre la onzième année et la vingtième année suivant sa signature,
- d'un montant de 50 000 € TTC en cas de résiliation du bail à compter de la vingt-et-unième année suivant sa signature,

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

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

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

En outre, le **PRENEUR** pourra demander la résiliation du bail en cas d'inexécution des conditions du présent bail par le **BAILLEUR** après mise en demeure d'y remédier, envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet pendant un délai de trente (30) jours à compter de sa réception.

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque

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

2°) Apport à une société

Tout apport à une société devra, pour être opposable au **BAILLEUR**, lui être signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle consistant dans le paiement des sommes cumulatives suivantes :

- 13 500 € HT / MWc (soit 67 500 € pour la première centrale photovoltaïque en revente totale) ;
- 3 000 € HT / MWc (soit 9 000 €) pour la seconde centrale photovoltaïque en autoconsommation collective).

Ces montants correspondent à la première année suivant la mise en service des centrales de production d'énergie photovoltaïque. Ces montants seront révisés chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, dans les conditions décrites ci-après.

1°) Paiement de la redevance

Cette redevance est due à compter de l'année de mise en service des centrales de production d'énergie photovoltaïque, correspondant à la mise en œuvre des contrats d'achat d'électricité avec un acheteur obligé au sens de l'article L.314-1 du code de l'énergie et/ou un agrégateur.

La redevance est payable à terme échu au jour de l'anniversaire de la date de mise en œuvre des centrales de production d'énergie photovoltaïque. Pour la

première année, le paiement s'effectuera au prorata temporis de l'année de mise en services desdits équipements.

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** par chèque ou virement bancaire.

2°) Révision de la redevance

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

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

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

Formule dans laquelle :

- ICTrev-TS 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 ;

- FM0ABE0000 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 — prix départ usine ;

- ICTrev-TSo et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat.

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

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

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

3°) Impôts et taxes

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

L'appel sera fait par le **BAILLEUR** chaque année au vu de l'avertissement et l'**EMPHYTEOTE** s'engage à payer la somme demandée dans les 30 jours de la demande qui lui en sera faite.

4°) Privilège et Défaut du paiement de la redevance

A la garantie du paiement de la redevance ci-dessus fixée, le BAILLEUR bénéficie du privilège du bailleur d'immeuble prévu par l'article 2332 du Code Civil sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

Cependant, dans le cas où l'**EMPHYTEOTE** confère des sûretés ou autres droits réels à des tiers sur tout ou partie des meubles garnissant l'assiette prise à bail emphytéotique ou à servitude, le **BAILLEUR** renonce, envers ces tiers et seulement envers eux, à se prévaloir dudit privilège.

A défaut de paiement de deux termes de redevance à bonne date, et à la condition d'avoir effectué une sommation restée sans effet à l'expiration d'un délai de trois mois, le **BAILLEUR** pourra faire constater en justice la résiliation du bail, sous réserve des délais que peuvent accorder les tribunaux eu égard aux circonstances et aux dispositions du paragraphe « Résiliation à l'initiative du **BAILLEUR** » susvisé.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 14 avril 2020, sous le numéro CU 14174 20 B0037.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de la construction à édifier par le **PRENEUR** seront intégralement supportés par ce dernier, y compris les frais de raccordement au réseau public d'assainissement, et également le ou les taxes afférentes.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du travail, le rédacteur des présentes a informé le **PRENEUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 dudit Code devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le rédacteur précise au **BENEFICIAIRE** que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le **BAILLEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **PRENEUR** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

- VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - AVERTISSEMENT

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire.

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de

l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'État, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'État est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est demeuré ci-annexé aux présentes.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de niveau DEUX (2), Faible.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa faible.
Une copie de la cartographie est annexée.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

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

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

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

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

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

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

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

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

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

Un récapitulatif des contraintes est proposé ci-dessous :

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

Il résulte du titre de propriété du **BAILLEUR**, ci-dessus énoncé au paragraphe EFFET RELATIF, ce qui suit, littéralement rapporté :

« Caractéristiques de l'installation précédemment exploitée

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

- *que le BIEN a fait l'objet entre 1960 et 2013, d'une exploitation industrielle (production de matériaux de friction pour l'industrie automobile) et que*

cette activité relevait de la réglementation des exploitations classées pour la protection de l'environnement et était soumise à autorisation ;

- que l'installation n'a fait à la connaissance du **VENDEUR** l'objet d'aucune mesure administrative de suspension, de suppression ou de fermeture.

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

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

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

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

- le rapport de suivi de traitement des eaux souterraines de février à décembre 2009,
- le rapport des investigations complémentaires datés d'avril et mai 2011 – phase B,
- le plan de gestion de septembre 2012,
- le rapport des investigations complémentaires datés d'août 2013,
- le rapport d'évaluation de l'atténuation naturelle accélérée (ANA) de septembre 2013 à mars 2014,
- le rapport de remédiation de COHV et de surveillance des eaux souterraines de l'année 2015,
- le rapport d'investigations complémentaires sur les sols et eaux souterraines –avril et mai 2015,
- le rapport d'investigations complémentaires sur les sols de juillet 2016

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

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

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"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 débarrasser"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

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.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

Il résulte du titre de propriété du **BAILLEUR**, ci-dessus énoncé au paragraphe EFFET RELATIF, ce qui suit, littéralement rapporté :

« L'ACQUEREUR est informé de l'état du BIEN tel qu'il l'acquiert et a eu accès à toutes les informations dont le VENDEUR disposait à son égard. En dehors de ce qui a été documenté, le BIEN est exempt de tout déchet apparent. Dès lors, conformément à l'arrêté établissant des servitudes d'utilité publique joint à la présente, l'ACQUEREUR devra supporter le coût de l'élimination de tous les déchets, qu'ils soient les siens du fait d'un des travaux décrits à l'arrêté susvisé qu'il souhaiterait mettre en œuvre ou ceux non apparents au moment de la vente, du VENDEUR, de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. »

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

DECLARATIONS FISCALES

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

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

Le bail se conformera à la réglementation en vigueur pour les formalités d'enregistrement et de publicité foncière.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue lors de la publication des présentes sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions soit sur un montant de (à compléter par notaire).

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

Si un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inutilisable pour l'affectation sus-indiquée survenait à l'intérieur de la durée de validité de la promesse de bail, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement au bail et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir la prise à bail du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard des dites compagnies d'assurances.

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

Paiement sur état - publicité foncière - information

Les présentes sont soumises à la formalité du paiement sur état.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

Pouvoirs

Les parties confèrent à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces et demandes de renseignements préalables au bail ;
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

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

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité 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 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 RECIPROQUE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

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