

Le [●]

BAIL EMPHYTEOTIQUE SOUS CONDITION SUSPENSIVE

Entre

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE CAMBRAI

Le Bailleur

et

SPES DU CAMBRESIS 2 Le Preneur

Bien sis à [●]

Table des matières

1.	IDENTIFICATION DES PARTIES	1
1.1	Bailleur	1
1.2	Preneur	1
1.	Exposé préalable	2
2.	Définitions et Interprétations	4
2.1	Définitions	4
2.2	Interprétations	6
3.	Nature des droits du Bailleur	7
4.	Désignation	7
4.1	Désignation du Terrain	7
4.2	Division cadastrale	8
5.	Effet relatif	9
6.	ORIGINE DE PROPRIÉTÉ	9
7.	Consistance - Réglementation	10
7.1	Consistance	10
7.2	Réglementation	10
8.	Situation locative	10
9.	Condition Suspensive	10
9.1	Teneur de la Condition Suspensive	11
9.2	Renonciation et notification	11
9.3	Constatation de la réalisation de la Condition Suspensive	12
10.	Jouissance anticipée, limitée, provisoire et gratuite d'ici à la Date de Prise d'Effet de la rémunération garantie	12
11.	Durée	13
12.	Prise de possession du Terrain	14
13.	Loyer	1
14.	INSTALLATION ET RACCORDEMENT DES ÉQUIPEMENTS	1
15.	AUTORISATIONS administratives	1
16.	Bornage	1
17.	Entretien et réparations	1
18.	SINISTRES	1
19.	Responsabilité - Assurances	1
19.1	Responsabilité	1
19.2	Assurances	1
20.	Transfert - Constitution de droits réels	1
21.	Pacte de préférence	2

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le

SLOX

ID : 059-200068500-20190923-DE2019_09_25-DE

TRANSIS

Le 01 OCT. 2019

à la Sous-Préfecture

Représentée par [●] en sa qualité de [●] de ladite société en vertu de [●], dûment habilité(e) à l'effet des présentes en vertu de [●].

Une copie de [●] et de [●] figure en **Annexe 2** (*Pouvoirs du Preneur*).

Ci-après dénommée le **Preneur** ou l'**Emphytéote**
D'AUTRE PART

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés ensemble les **Parties** et séparément la **Partie**.

1. Exposé préalable

- A. Le Bailleur est propriétaire d'un site de 320 hectares situés sur les communes de NIERGNIES et de SERANVILLERS-FORENVILLE, dans le département de Nord Pas de Calais, correspondant à une ancienne base militaire de l'OTAN, acquise de l'Etat en 2011 (ci-après le *Site*), destinée à ce jour, sur une partie du site, à l'implantation d'une ou de plusieurs centrales photovoltaïques. La partie du site ayant vocation à abriter une activité de production d'électricité d'origine photovoltaïque, est composée de cinq projets (zones A, B, C (C1 et C2), D (D1 et D2) et F), configurés de la manière suivante
- B. Une copie du plan d'implantation figure à l'**Annexe 3** (*Plan figurant l'emprise objet du Bail*).
- C. Le Preneur est une société de développement, de réalisation et d'exploitation de systèmes et d'équipements photovoltaïques de production d'électricité à partir de capteurs solaires.
- D. Le Preneur envisage (ci-après le *Projet*) de construire deux centrales photovoltaïques, représentant une puissance crête installée totale de l'ordre de 25,3 MWc (ci-après la *Centrale*) et une emprise foncière de 28,7 hectares, correspondant à la zone telle que présentée en vert sur le schéma dite Zones B et D ci-dessus, sur les terrains de l'ancien aérodrome militaire (ci-après ensemble dénommés le *Terrain*).
- E. Le Bailleur a conclu avec la société ENERTRAG AG Etablissement Financier le 4 novembre 2010, une promesse de bail au titre de laquelle le Bailleur s'est engagé à consentir les baux sur les surfaces foncières nécessaires à l'implantation du *Projet* (ci-après, avec ses avenants la *Promesse*). La *Promesse* a été consentie pour une durée initiale de deux (2) ans à compter du 4 novembre 2010, venant ainsi initialement à expiration le 4 novembre 2012. Cette *Promesse* a été prorogée (i) une première fois de deux (2) ans par décision du conseil communautaire de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CAMBRAI en date du 2 juillet 2012, puis (ii) une deuxième fois, pour une durée d'un an, prorogeant ainsi la durée de la promesse jusqu'au 4 novembre 2015 au d'un avenant en date du 22 décembre 2014. Bien que n'ayant expressément prorogé une troisième fois, cette promesse a cependant fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CAMBRAI confirmant la volonté de celle-ci d'aboutir le *Projet* photovoltaïque visé par le présent acte et portant sur

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le
ID : 059-200068500-20190923-DE2019_09_25-DE

L'AN DEUX MILLE [●]

LE [●]

À [●] ([●]), [●],

Maître Laurent DOLE, notaire à CAMBRAI (59400), 1 Mail Saint Martin,

Avec la participation de Maître François GAUTHIER, notaire à PARIS (8ème arrondissement), 142 boulevard Haussmann, assistant le Preneur,

A reçu le présent acte authentique contenant :

BAIL EMPHYTEOTIQUE SOUS CONDITION SUSPENSIVE

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1 BAILLEUR

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CAMBRAI, collectivité publique dont le siège est à CAMBRAI (59400), PB 375, 14, rue Neuve, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 245 900 634,

Représentée par Monsieur François-Xavier VILLAIN en vertu des délibérations du conseil communautaire en date du [●], transmis en Préfecture le [●] et du [●] transmis en Préfecture le [●].

Le représentant de la Communauté d'agglomération de Cambrai déclare que ces délibérations sont définitives comme insusceptibles de recours et de retrait.

Une copie de des délibérations visées ci-dessus figure en **Annexe 1** (*Pouvoirs du Bailleur*).

Ci-après dénommé(e) le **Bailleur**

Ci-après ensemble dénommé(e)s le **Bailleur**,

D'UNE PART

1.2 PRENEUR

La société dénommée SPES DU CAMBRESIS 2, société par actions simplifiée au capital social de 500 €, ayant son siège social à Paris (75009), 7 rue de Clichy, immatriculée sous le numéro SIREN 823 743 893 et inscrite auprès du Régistre du Commerce et des Sociétés de Paris,

- foncière objet de la promesse rappelée ci-dessus, cause principale et déterminante pour la Communauté d'Agglomération de Cambrai de conclure le présent bail.
- F. La Promesse a fait l'objet d'un avenant en date du 20 février 2012 ajoutant à l'assiette foncière du Projet les parcelles cadastrées section B numéros 483 et 667, sise Commune de SÉRANVILLIERS-FORENVILLE (59400).
- G. Aux termes d'un courrier en date du 19 février 2015, ENERTRAG AG Etablissement France s'est substituée la société ENERTRAG PV III dans le bénéfice de la Promesse.
- H. Le 16 mars 2015, ENERTRAG PV III a changé d'associé unique et de dénomination pour désormais se dénommer SPES DU CAMBRESIS.
- I. Conformément aux engagements pris dans le cadre de la Promesse, le Bailleur a procédé à l'acquisition du Site auprès de l'Etat Français le 11 juillet 2011.
- J. La société actuellement dénommée SPES DU CAMBRESIS a déposé le 10 juin 2013 huit (08) demandes de permis de construire, délivrés le 9 avril 2014.
- K. Le 6 juillet 2017, un premier bail emphytéotique a été signé entre le Bailleur et la société dénommée SPES DU CAMBRESIS pour la construction de la zone A.
- L. Le 4 août 2017, une partie des permis a été transférée au bénéfice du Preneur (zones B, C, F). [●]
- M. Le Preneur déclare disposer des autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre du Projet, les permis de construire n° PC 059 567 13 C0002, PC 059 567 13 C0004 et PC 059 432 13 C0013, délivrés par la Préfecture du Nord le 09 avril 2014, prorogés pour une durée d'une année aux termes des arrêtés du 27 mars 2017, du 7 mars 2018, du 29 mars 2019 et du 5 avril 2019 (ci-après les Permis). Les Parties conviennent que des permis modificatifs seront déposés par le Preneur après la signature du présent Bail.
- N. Les Permis sont purgés de tout recours et retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-retrait et de "non-recours sauf ci-dessous" délivrée par la Préfecture du Nord le 23 février 2015 attestant de l'absence de retrait et de recours à l'encontre du Permis, à l'exception de cinq recours contentieux ayant fait l'objet d'une ordonnance donnant acte de désistement rendue par le Tribunal administratif d'Amiens le 7 janvier 2015.
- O. Le Bailleur rappelle que son souhait de permettre la redynamisation et le réaménagement du Site se traduit notamment par l'installation sur le Site d'une centrale photovoltaïque.
- P. Les Parties se sont rapprochées pour étudier la possibilité pour le Preneur de construire (ou faire construire en son nom et pour son compte) deux centrales photovoltaïques, ainsi que ses équipements accessoires nécessaires à la production et au stockage d'électricité à partir de capteurs solaires.
- Par conséquent, il convenait :
- I. de s'assurer que le Terrain (tel que ce terme est défini ci-après) serait libre de toute occupation à la date de prise d'effet des présentes contenant bail emphytéotique et constitution de servitudes sous conditions suspensives :

2. de conférer au Preneur un droit réel immobilier sur le Terrain, afin que le Preneur ait la faculté de construire notamment deux centrales photovoltaïques et l'ensemble des équipements annexes nécessaires à l'exploitation des dites centrales (notamment les postes de livraison), s'il le décide ; et de conférer des sûretés réelles immobilières sur ces droits.

3. compte-tenu de la faculté offerte au Preneur de réduire l'assiette de l'emphytéose à l'intérieur des limites initiales du Terrain, telle que prévue ci-après, de procéder, sur le surplus du Terrain finalement non pris à Bail et, selon le cas, sur d'autres parcelles visées ci-après, à la constitution des servitudes nécessaires au fonctionnement et à la pérennité de cette installation, et notamment :

- une servitude de passage de réseaux pour relier les équipements et installations réalisés par le Preneur dans l'assiette de son droit d'emphytéose à tous réseaux existants situés en dehors de cette assiette ;
- une servitude de passage en véhicule ou à pied permettant au Preneur ou à tout préposé du Preneur, d'accéder à l'assiette de son droit d'emphytéose pour tous ses besoins actuels et futurs, notamment en cas de construction d'une centrale photovoltaïque ;
- une servitude non aedificandi pour garantir une absence d'ombrage des éléments photosensibles en cas de construction d'une centrale photovoltaïque.

Q. Le consentement des Parties est définitivement donné aux termes des présentes. Cependant, aux fins de publicité foncière et d'opposabilité aux tiers, la réalisation de la Condition Suspensive sera constatée par acte notarié à recevoir par le Notaire Soussigné, à première demande du Preneur à compléter de la réalisation de la Condition Suspensive.

Il est convenu entre les Parties que l'Exposé qui précède fait partie intégrante du présent Bail.

EN CONSEQUENCE DE QUOI, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

2. DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS

2.1 DEFINITIONS

Pour l'interprétation et l'application du Bail, les termes et expressions commençant par une majuscule ont, sauf stipulation contraire, la signification qui leur est attribuée ci-après :

Acte de Constataion de la Prise d'Effet du Bail désigne l'acte défini à l'Article 9.3.1 ;

Annexe désigne une annexe au Bail et qui en fait partie intégrante ; en cas de contradiction entre les termes du Bail et ceux de l'une des annexes, les termes de ces dernières prévalent ;

Article désigne un article du Bail ;

Autorisations Administratives désigne l'ensemble des autorisations administratives devenues définitives nécessaires à la réalisation des Constructions envisagées par le Preneur et du Projet et notamment, tout permis de démolir, tout permis de construire, tout permis modificatif et tout transfert ;

Bail ou **Contrat** désignent le présent bail emphytéotique, conférant des droits réels immobilier de jouissance sur le Terrain régi par les dispositions des articles L.451-1 à L.451-13 du Code rural et de la pêche maritime, son Exposé et ses Annexes ;

Bailleur a la signification qui lui est donnée en en-tête, ainsi que ses ayants-cause, ayants-droit ou successeurs ;

Condition Suspensive désigne chacune des conditions suspensives visées à l'Article 9 (*Conditions Suspensive*), et Condition Suspensive désigne l'une quelconque d'entre elles ;

Constructions désigne (i) tous les travaux de construction et de rénovation qui pourront éventuellement être effectués par le Preneur en vertu des Autorisations Administratives et (ii) tous les travaux de rénovation et d'aménagements effectués par le Preneur ou ses ayants-cause en cours de Bail ;

Date de Prise d'Effet de la Période de Rémunération Garantie de la Centrale désigne la date de début de la période de rémunération garantie, laquelle sera constatée par signature (i) du contrat d'achat obligatoire conclu avec EDF, ou (ii) du contrat de complément de rémunération conclu avec EDF ;

Date de Prise d'Effet du Bail désigne la date de réalisation de la Condition Suspensive, laquelle sera constatée aux termes de l'Acte de Constatation de la Prise d'Effet du Bail ;

Date de Signature du Bail désigne la date de signature du présent Bail, soit le [●] ;

Date Ultime de Réalisation de la Condition Suspensive désigne la date à laquelle la Condition Suspensive aura été réalisée ou aura fait l'objet d'une renonciation par la Partie au bénéfice de laquelle elle est stipulée, dans les conditions de l'Article 9 (*Conditions Suspensive*) ;

Emphytéose désigne le droit réel immobilier temporaire conféré par le Bailleur au Preneur, portant sur le Terrain, aux charges et conditions du Bail ;

ENEDIS désigne la société dénommée ENEDIS, société anonyme au capital de 270.037.000 € dont le siège social est à PARIS LA DÉFENSE CEDEX (92079), 34, place des Corolles, identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 444.608.442 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE ;

Équipements ou Centrale désigne les éléments mobiliers constitués des centrales photovoltaïques que le Preneur envisage de construire, soit l'ensemble des équipements de production d'électricité à partir de capteurs solaires. Cet ensemble comprend notamment une installation de production d'énergie, les postes de livraison électrique, des réseaux électriques et les équipements de raccordement au Réseau Public, dont le Preneur sera le propriétaire tout au long de l'exécution du Bail ;

Exposé désigne l'exposé préalable aux présentes et faisant partie intégrante du Bail ;

Frais désigne les taxes et droits de toutes natures afférents à la conclusion du Bail (notamment les droits d'enregistrement, contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière et la taxe sur la valeur ajoutée), débours, émoluments d'acte et frais de publication auxquels donneront lieu le Bail à la charge du Preneur ;

Jour Ouvré désigne un jour calendaire, autre qu'un samedi ou un dimanche, ou un jour férié légal sur le territoire métropolitain de la République française ;

Loyer a la signification qui lui est donnée à l'Article 13 (*Loyer*) ;

Notaire Soussigné désigne Maître Laurent DOLE, notaire à CAMBRAI ;

Parties désigne le Bailleur et le Preneur et Partie désigne l'une ou l'autre des Parties ;

Période de Rémunération Garantie désigne la période courant de la Date de Prise d'Effet de la Rémunération Garantie de la Centrale jusqu'à la date d'expiration (i) du contrat d'achat obligatoire conclu avec EDF, ou (ii) du contrat de complément de rémunération conclu avec EDF ;

Période Initiale a la signification qui lui est donnée à l'Article 11.1 ;

Période(s) Supplémentaire(s) a la signification qui lui est donnée à l'Article 11.2 ;

Preneur a la signification qui lui est donnée en en-tête, ainsi que ses ayants-cause, ayants-droit ou successeurs ;

Prise d'Effet du Bail a la signification qui lui est donnée à l'Article 11.1 ;

Projet désigne la construction et l'exploitation de la Centrale envisagée par le Preneur ;

Réseau Public désigne le réseau de distribution et de transport d'électricité gérés respectivement par ENEDIS et RTE ;

RTE désigne la société dénommée RTE RÉSEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2.132.285.690 € dont le siège social est à PARIS LA DÉFENSE CEDEX (92073), 7C, Place du Dôme, Immeuble Window, identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 444 619 258 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE ;

Terrain désigne l'ensemble des biens et droits immobiliers donnés à Bailleur au profit du Preneur et dont la désignation figure à l'Article 4 (*Désignation*) avec toutes leurs aisances et dépendances et tous les biens et droits possédés par le Preneur ou y être rattachés, sans exception ni réserve ;

2.2 INTERPRÉTATIONS

- (a) Les dénominations Bailleur et Preneur définissent l'identité des com- sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de ceux- intervention directe ou par mandataire.
- (b) Les Annexes du Bail font intégralement partie de celui-ci et auront valeur que si elles faisaient partie intégrante du corps du Contrat référence au Contrat inclut ses Annexes.
- (c) Les titres et sous-titres utilisés dans le Bail ne doivent avoir aucune i sur sa teneur, son étendue ou son interprétation.

- (d) Les mots au singulier doivent s'entendre également au pluriel et inversement, lorsque le sens ou le contexte l'exigeront.
- (e) Toutes les références faites dans le Bail à une personne comprennent ses successeurs, ayants droit et ayants cause, ainsi que toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelque manière que ce soit.
- (f) Les renvois faits dans le Bail à des Articles ou des Annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, comme étant des renvois à des articles ou des annexes du Bail.
- (g) Les renvois à une convention ou autres documents doivent être interprétés comme des références à ce document tel qu'il peut être amendé, modifié, complété ou remplacé par les Parties.
- (h) Les références à une disposition législative ou réglementaire renvoient à la disposition telle que modifiée.
- (i) En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- (j) Une heure donnée sera, sauf indication expressément contraire, une référence à l'heure de PARIS (CET).

3. NATURE DES DROITS DU BAILLEUR

Le Terrain appartient au Bailleur suivant acquisition plus amplement rattachée à l'article 5 (*Effet relatif*).

4. DESIGNATION

4.1 DESIGNATION DU TERRAIN

Le Terrain tel qu'il se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles relatives au Bail, est situé sur les communes de SERANVILLERS-FORENVILLE et NIERGNIES (Nord) et constitué des parcelles cadastrées comme suit :

Sur la commune de SERANVILLERS-FORENVILLE :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
ZK	96	Aérodrome	1 ha 26 a 42 ca
ZK	98	Aérodrome	0 ha 03 a 47 ca
ZK	100	Aérodrome	1 ha 58 a 64 ca
ZK	109	Aérodrome	13 ha 18 a 79 ca
ZK	110	Aérodrome	1 ha 30 a 47 ca
ZK	113	Aérodrome	1 ha 11 a 25 ca
ZK	115	Aérodrome	0 ha 1 a 22 ca
ZK	117	Aérodrome	0 ha 43 a 43 ca
ZK	118	Aérodrome	1 ha 4 a 44 ca
ZK	121	Aérodrome	1 ha 49 a 39 ca
ZK	122	Aérodrome	?
Contenance totale			[] ha [] a [] ca

Sur la commune de NIERGNIES :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
ZE	94	Champ d'aviation	21 ca
ZE	97	Champ d'aviation	3 ha 71 a 80 ca
ZE	100	Champ d'aviation	?
U	1686	Aérodrome	96 a 31 ca
U	1690	Champ d'aviation	2 ha 49 a 41 ca
Contenance totale			[] ha [] a [] ca

4.2 DIVISION CADASTRALE

Il est précisé que la parcelle [] provient de la division d'une parcelle de plus grande importance, cadastrée section [] numéro [] en [] parcelles :

- la parcelle cadastrée section [●] numéro [●], ne faisant pas l'objet du Bail au profit du Preneur ; et
- la parcelle cadastrée section [●] numéro [●], faisant l'objet du Bail au profit du Preneur.

Cette division résulte d'un document d'arpentage numéro n° [●] établi par [●], géomètres-experts à [●] ([●], [●]), [●], en date du [●].

Ledit document d'arpentage a été publié au Service de la Publicité Foncière de [●] le [●], Volume [●] P numéro [●] OU est en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de [●].

Figure en Annexe 3 (*Plan figurant l'emprise objet du Bail*) un plan figurant l'emprise objet du Bail.

5. EFFET RELATIF

Propriété du Bailleur suivant acquisition auprès de l'État, aux termes d'un acte reçu le 11 juillet 2011 par le Sous-Prefet de CAMBRAI, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CAMBRAI, le 28 juillet 2011, Volume 2011P, Numéro 3060. Ledit acte a fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre établie le 26 septembre 2011, publiée au service de la publicité foncière de CAMBRAI, le 03 octobre 2011, Volume 2011P, Numéro 3994.

6. ORIGINE DE PROPRIETE

Antérieurement, le Terrain faisait partie du domaine public de l'Etat et a fait l'objet :

- d'une décision ministérielle du 18 janvier 2011 déclassant du domaine public militaire et déclarant inutile la zone dont dépend le Terrain aux besoins des armées - annulant une décision du 02 juillet 2008 et précisant que leur cession intervient sur le fondement de l'article R. 148-3 du Code du Domaine de l'Etat ;
- d'une décision de désaffectation de leur usage aéronautique et de déclassement du domaine publique de l'Etat des parcelles objets du Bail ayant accueilli l'aérodrome de Cambrai-Niergnies (59), rendue le 14 février 2002 par le Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement (Direction Générale de l'Aviation Civile - Service des Bases Aériennes).
- Les Parties déclarent dispenser le Notaire Soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure ainsi que la copie des titres de propriété qui ne demeureront pas annexés et qui n'ont pas fait l'objet d'une remise.
- Les Parties déclarent dispenser le Notaire Soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure ainsi que la copie des titres de propriété qui ne demeureront pas annexés et qui n'ont pas fait l'objet d'une remise.

7. CONSISTANCE - REGLEMENTATION

7.1 CONSISTANCE

Le Terrain est donné à bail tel qu'il existe avec toutes ses 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.

Le Preneur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le Terrain, et profitera de celles actives s'il en existe.

7.2 REGLEMENTATION

Le Bail constitue une mise à disposition à titre onéreux du Terrain en vue de son exploitation pour une longue durée, et est régi par les articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime et tous les textes subséquents applicables pouvant exister en cette matière ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les Parties.

Le Bail est consenti, sans restriction aucune au droit de jouissance du Preneur, notamment aux fins de réalisation et d'exploitation par le Preneur, s'il le souhaite, sur le Terrain, de la Centrale. Le Preneur pourra, s'il le souhaite, installer, à ses frais exclusifs, les Équipements sur le Terrain, les faire raccorder au Réseau Public, et les exploiter en vendant l'électricité produite pendant la durée du Bail.

Ledit Bail confère ainsi au Preneur un droit réel immobilier de type superficiaire sur les constructions et installations qui viendraient éventuellement à être réalisées par le Preneur sur le Terrain, conformément aux règles du bail emphytéotique.

Le Bail constitue un bail emphytéotique qui, conformément aux dispositions de l'article L. 451-1 du Code rural, confère au Preneur un droit réel d'emphytéose susceptible d'hypothèque. En contrepartie du droit conféré au Preneur sur le Terrain, le Preneur s'engage à régler au Bailleur le Loyer défini à l'Article 13 (*Loyer*).

Le Preneur veillera sous sa seule responsabilité à respecter les lois et règlements édictés par les autorités compétentes.

8. SITUATION LOCATIVE

Le Bailleur déclare que le Terrain est actuellement libre, en fait comme en droit, de toute location ou occupation, licite, illicite, durable ou précaire, ou réquis quelque nature que ce soit.

9. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le Bail est consenti de manière ferme et définitive sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives énoncées au présent Article.

Ces Conditions Suspensives sont établies dans le seul intérêt du Preneur, et dernier peut ainsi toujours renoncer à s'en prévaloir.

Enfin, dans l'hypothèse où, pendant la durée prévue pour la réalisation de la Condition Suspensive, le Terrain ferait l'objet d'un sinistre total affectant gravement la réalisation du Projet (appréciation que, en cas de contestation, les Parties s'engagent à soumettre à l'avis d'un expert indépendant, saisi et aux frais de la plus diligente d'entre elles et à la position duquel elles s'engagent à se ranger), le Preneur peut renoncer à son Projet sans indemnité.

En cas de défaillance de la Condition Suspensive et au cas où le Preneur n'a pas, préalablement, renoncé à son bénéfice, le Bail est caduc de plein droit, sans que l'une ou l'autre des Parties puissent réclamer quelque indemnité que ce soit du seul fait de cette défaillance. Le Preneur remet alors le Terrain dans l'état dans lequel il l'a trouvé et prendra à sa charge tous frais de publicité et de purge d'inscription liés au terme de l'emphytéose de façon à ce que le Terrain soit libre de toute inscription à ce sujet.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, la réalisation de la Condition Suspensive ou la renonciation par le Preneur à son bénéfice n'a aucun effet rétroactif, notamment quant à la date de naissance du droit réel d'emphytéose au profit du Preneur.

9.1 TENEUR DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le Bail est conclu sous les conditions suspensives de :

- la mise à disposition au Preneur par un établissement bancaire des fonds nécessaires au financement permettant la construction sur le Terrain d'une centrale photovoltaïque d'une puissance minimale de 25,3 MWc, d'un montant en principal minimum de QUINZE MILLIONS DEUX CENT EUROS (15.200.000€) sur une durée minimale de VINGT TROIS (23) ans, et dont le taux d'intérêt annuel, cout de couverture comprise, ne doit pas dépasser un virgule six pour cent (1,6%).

et de la conclusion d'un protocole d'investissement entre SUN'R, la Communauté d'Agglomération de Cambrai, la Banque des Territoires, la SEM Hauts de France et le fonds d'investissement CAP 3RI, permettant au Preneur de remplir les conditions de l'investissement participatif tel que stipulé dans le cahier des charges de l'appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire situées en France métropolitaine continentale pour une puissance comprise entre 5 et 30 MWc.

Les présentes conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le 31 mars 2020 (la *Date Ultime de Réalisation de la Condition Suspensive*).

Dans le cas où pour les besoins du financement du Projet, les établissements financiers ou fonds d'investissements sollicités demanderaient des modifications aux présentes préalablement à toute mise à disposition de fonds pour permettre la réalisation du Projet, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi un avenant aux présentes, par acte notarié, aux frais du Preneur, pourvu que cet avenant ne préjudicie pas, de façon excessive, aux intérêts, notamment économiques, du Bailleur.

9.2 RENONCIATION ET NOTIFICATION

La Partie au profit de laquelle la Condition Suspensive a été stipulée pourra y renoncer avant la Date Ultime de Réalisation de la Condition Suspensive même après défaillance de cette condition.

Le Preneur notifiera au Bailleur la réalisation de la Condition Suspensive dans les trente (30) Jours Ouvrés de sa réalisation.

9.3 CONSTATATION DE LA RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

9.3.1 En cas de réalisation des Conditions Suspensives d'ici la Date Ultime de Réalisation de la Condition Suspensive ou de renonciation par le Preneur au bénéfice de l'une ou l'autre des Conditions Suspensives, le Preneur requerra le Notaire Soussigné de constater la Prise d'Effet du Bail dans un acte de constatation de la Prise d'Effet du Bail, sous les charges et conditions strictement définies aux présentes, et ce dans les soixante (60) Jours Ouvrés de la réalisation de la Condition Suspensive, et au plus tard le [●] deux mille [●] ([●]) (la *Date de Signature de l'Acte de Constatation de la Prise d'Effet du Bail*).

9.3.2 Il est ici précisé que le consentement du Bailleur est donné aux termes des présentes de manière ferme, définitive et irrévocable, de telle sorte que l'Acte de Constatation de la Prise d'Effet du Bail pourra être établi à la seule requête du Preneur.

9.3.3 À cette fin et en tant que de besoin, le Bailleur donne mandat à tout collaborateur de l'étude du Notaire Soussigné à l'effet de signer tout document qui s'avérerait nécessaire à l'établissement de l'Acte de Constatation de la Prise d'Effet du Bail.

L'acte notarié ainsi dressé fait pleine foi de la date de naissance du droit réel d'emphytéose ferme et définitif du Preneur, ainsi que du point de départ de la computation de sa durée. Une copie en est remise par le Notaire Soussigné au Bailleur. Aux frais du Preneur, ledit notaire se charge d'en assurer la publication au Service de la Publicité Foncière compétent, pour assurer la pleine information des tiers.

Le Preneur informera le Bailleur de la Date de Prise d'Effet du Bail et de la conclusion de l'Acte de Constatation de la Prise d'Effet du Bail dans les quinze (15) Jours Ouvrés de sa signature.

10. JOUISSANCE ANTICIPÉE, LIMITEE, PROVISOIRE DU TERRAIN D'ICI A LA DATE DE PRISE D'EFFET DE LA REMUNERATION GARANTIE

10.1 Jusqu'à la Date de Prise d'Effet de la Rémunération Garantie, le Bailleur consent à titre gratuit à la mise à disposition du Terrain au profit du Preneur.

10.2 Préalablement à cette mise à disposition à titre gratuit, les Parties procéderont à un état des lieux contradictoire du Terrain. Cet état des lieux sera réalisé selon les conditions prévues à l'article 12.1 ci-dessous.

10.3 Si à l'issue du délai convenu à l'Article 9 (*Conditions Suspensives*), la Condition Suspensive n'était pas réalisée, l'acte convention de mise à disposition cessera de plein droit, à défaut de prorogation expresse convenue préalablement par écrit entre les Parties.

10.4 Si, avant l'issue du délai convenu à l'Article 9 (*Conditions Suspensive*), le Preneur justifie au Bailleur par envoi recommandé avec accusé de réception de tout obstacle à la construction ou l'exploitation de la Centrale, le Preneur pourra de plein droit et sans indemnité mettre fin par anticipation à ladite convention de mise à disposition, cette résiliation prenant effet un (01) mois à compter de la réception par le Bailleur de ladite justification.

10.5 Lors de cette période de mise à disposition à titre gratuit, le Preneur procédera uniquement à des travaux préparatoires, et notamment toutes études nécessaires à la mise en place de la Centrale ou encore tous travaux préparatifs tels que la mise en place de clôtures permettant de délimiter physiquement l'assiette prise à bail aux termes des présentes, la réalisation de la piste agricole et tous travaux de sécurisation pyrotechnique. Dans les cas prévus aux Articles 10.3 et 10.4, le Preneur s'engage à procéder dans un délai raisonnable et à ses frais (sauf circonstance engageant la responsabilité du Bailleur et / ou du Titulaire du Bail Rural) à la remise en état du Terrain, et à évacuer toutes les installations qui auraient pu y être implantées.

11. DUREE

11.1 Le Bail est consenti et accepté pour une durée de trente **30 ans** (la *Période Initiale*), à compter de la Date de Prise d'Effet de la Période de Rémunération Garantie de la Centrale et non à compter de la Date de Signature du Bail ou de la Date de Prise d'Effet du Bail.

La Prise d'Effet de la Période de Rémunération Garantie, si le Preneur réalise son Projet, doit en principe intervenir au plus tard **quinze (15) mois** après la Date de Prise d'Effet du Bail.

11.2 Les Parties conviennent que la Période Initiale du Bail convenue à l'Article 11.1 sera prorogée, pour la durée de l'un des événements ci-après et, en tout état de cause, pour une durée maximum de douze (12) mois par rapport au délai convenu à l'Article 11.1 dès lors que ce retard serait imputable à un cas de force majeure ou à l'une des causes légitimes de retard stipulées ci-après :

- grève, qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie ou aux professions des entreprises intervenant sur le chantier pour la réalisation des travaux effectués ou aux fournisseurs des matériaux, matériels ou équipements ;
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux effectués sauf pour le cas où lesdites injonctions résulteraient directement d'un comportement fautif du Preneur ;
- prescriptions de diagnostics ou de travaux en matière environnementale ou archéologique ;
- troubles résultant d'hostilités, révolution, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme, de vandalisme, de sabotage, d'incendie, d'explosion, cataclysme ou accident de chantier ;
- difficultés d'approvisionnement du chantier provenant d'un désordre du marché national ou du marché régional concerné ;

- intempéries, tempêtes, cyclones ou autres aléas climatiques de natures exceptionnelles pourvu que l'ensemble de ces événements soient classés au titre des catastrophes naturelles ;

- tout retard résultant directement d'un manquement du Bailleur aux obligations qu'il a souscrites aux termes du présent Bail ;
- tout retard de raccordement des équipements au réseau national de distribution d'électricité non directement imputable au Preneur, notamment en cas de retard du fait d'ENEDIS.

La durée de la prorogation de la Période Initiale devra être notifiée au Bailleur dans les trente (30) jours suivants la fin de l'événement concerné.

A l'expiration de la Période Initiale, les Parties conviennent que le Bail pourra être prorogé une première fois sur décision expresse du Bailleur après envoi par le Preneur d'une lettre recommandée avec accusé de réception six (6) mois au moins avant l'expiration de la période en cours dans laquelle le Preneur demande la prorogation du contrat pour une période supplémentaire successive de **dix (10) ans** (de manière générique : la *Période Supplémentaire*) la date de prise d'effet de cette prorogation est convenue pour intervenir à l'instant de raison qui précède l'échéance du Bail en cours.

Les Parties conviennent de se réunir de nouveau le cas échéant pour consentir par acte notarié chaque période supplémentaire, étant précisé que le Bail demeurera inchangé, à l'exception de son terme.

D'une manière générale, l'échéance du Bail ne fait naître, à elle seule, aucune indemnité, de part ou d'autre.

Le Bail ne pourra faire l'objet d'aucune reconduction tacite. Il prend fin de plein droit par l'arrivée de son terme sans qu'il soit nécessaire d'effectuer une quelconque formalité, sauf prorogation prévue aux termes du présent Article.

11.3 Dans tous les cas de prorogation visés aux termes du présent Article, les Parties s'engagent à régulariser un avenant au Bail par acte authentique (dominant lieu à publication), pourvu que la prorogation ne préjudicie pas, de façon excessive, aux intérêts, notamment économiques, du Bailleur. Le Preneur prendra en charge les frais y afférents, le Bailleur donnant mandat au Preneur aux fins d'accomplissement des formalités de publicité.

12. PRISE DE POSSESSION DU TERRAIN

12.1 Sous réserve des stipulations de l'Article 10, le Preneur prend possession du Terrain à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Les Parties conviennent qu'un état des lieux contradictoire, aux frais du Preneur, en tout état de cause postérieurement à tous travaux de débroussaillage et à tous éventuels travaux de construction, lesquels seront effectués donc par le Preneur, doit être établi, en autant d'exemplaires que de Parties aux présentes, chacune s'engageant alors à conserver le sien. Ce document tient lieu de référence entre les Parties spécialement au terme du Bail et dans le cadre plus général de l'obligation de démantèlement ci-après.

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le

ID : 059-200068500-20190923-DE2019_09_25-DE

12.2 Si le Bailleur ne se rendait pas à la convocation du Preneur, ce dernier pourra faire établir cet état des lieux qu'il adresse, ensuite, au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Ce dernier dispose, à compter de la première présentation de ladite lettre, de deux (2) semaines pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. À l'expiration de ce délai, il est expressément convenu que son silence vaudra acceptation. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contrairement.

12.3 Le Bailleur donne d'ores et déjà son autorisation au Preneur à réaliser tous travaux ou études sur le terrain, avant la Prise d'Effet du Bail, notamment les travaux de pose de clôtures et de préparation de sol. En cas de non réalisation de la Condition Suspensive, le Preneur s'engage à une remise du terrain dans un état conforme à celui lors de la prise de possession dans les conditions de l'article 11 ci-dessus.

12.4 Le Bailleur a communiqué à la Date de Signature, et s'engage pour l'avenir à communiquer, toute information sincère relative à l'état des sols dont il dispose pour sassurer de l'impact de sol sur l'exploitation de la Centrale et la tenue dans le temps des Équipements, étant précisé que pour le cas où ceci entraînerait des frais ceux-ci seront intégralement pris en charge par le Bailleur.

A cet égard le Bailleur a remis à l'Acquéreur :

- une copie de l'attestation de la Brigade Aérienne Infrastructure du Ministère de la Défense en date du 21 décembre 2010 indiquant que le Bailleur, en qualité de propriétaire du terrain, s'engage à n'entreprendre aucun terrassement ou forage, aucune plantation et d'une manière générale aucun remaniement du sol en dessous des profondeurs de dépollution indiqué dans le courrier, sans avoir préalablement averti l'autorité compétente et fait exécuter les mesures qui lui seraient prescrites.
- une copie de l'acte de vente du 11 juillet 2011 conclu avec l'Etat dans lequel il s'est engagé à cette obligation.

12.5 Le Preneur a fait procéder le [●] à un diagnostic pyrotechnique par la société dénommée SITA REMEDIATION - SUEZ, lequel conclut qu'il est nécessaire de procéder à des travaux de dépollution préalablement à tous travaux intrusifs.

12.6 Le Preneur ne sera responsable d'aucune pollution affectant le Terrain ou les parcelles adjacentes et/ou proches appartenant au Bailleur et qui aurait une origine extérieure à ses activités ou une origine antérieure à la date de prise d'effet de son droit réel immobilier dépourvue. Le Bailleur s'engage à prendre en charge le coût de toute opération de dépollution dans la mesure où celle-ci serait indispensable à la construction et à l'exploitation de la Centrale.

12.7 Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et du Code Civil, le Bailleur sera tenu responsable des dommages directs et indirects liés à la pollution du Terrain.

À cet égard et en application des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, les Parties reconnaissent avoir été informées des dispositions dudit article, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« 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.

À défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'a jamais été exploité par lui-même ou les précédents exploitants, le cas échéant, sur le Terrain, d'installation classée soumise à autorisation ou déclaration comme ayant pour objet des activités inscrites à la nomenclature des installations classées, fixée par les articles R. 511-9 et suivants du Code de l'environnement.

Le Bailleur conservera en sa qualité de propriétaire du Terrain la responsabilité pour tout fait antérieur à la Date de Prise d'Effet du Bail, notamment en termes de responsabilité vis à vis des tiers.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ces déclarations.

13. LOYER

13.1 Le Bail est consenti et accepté moyennant le paiement par le Preneur au Bailleur, d'un loyer annuel à terme échu, calculé et réglé selon les modalités figurant en Annexe 4 (Modalités de calcul et de paiement du Loyer), entre les mains de [●] en sa qualité de [●] puis à ses ayants-cause relativement au Terrain.

13.2 Pour la bonne forme, le Preneur notifiera au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de la *Prise d'Effet de la Période de Rémunération Garantie* des Équipements dans les 15 (quinze) Jours Ouvrés de celle-ci.

14. INSTALLATION ET RACCORDEMENT DES ÉQUIPEMENTS

14.1 Le Preneur envisage d'édifier ou de faire édifier à ses frais la Centrale sur le Terrain et de procéder à son raccordement au Réseau Public.

14.2 Si le Preneur décide de réaliser la Centrale, les travaux seront réalisés, aux frais exclusifs du Preneur, conformément aux règles de l'art et aux normes applicables.

14.3 Sans que cela ne remette en cause la liberté du Preneur de réaliser la Centrale, le Preneur déclare et reconnaît qu'il a déterminé seul la situation et les dimensions du Terrain et qu'après avoir examiné ses caractéristiques techniques, il a estimé, sous sa seule responsabilité, que le Terrain et ses accessoires étaient aptes à l'installation de la Centrale et à la réalisation des travaux et aménagements de raccordement.

14.4 Le Bailleur apportera au Preneur toute assistance et fournira toute information nécessaire ou utile au bon déroulement des travaux envisagés par le Preneur.

15. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

15.1 Le Preneur fera son affaire de l'obtention de tous les permis et de toutes les autorisations nécessaires à son Projet et notamment à l'édification de la Centrale. Le Bailleur communiquera en temps utile au Preneur toute information en sa possession relative au Terrain, qui serait utile ou nécessaire au dépôt et à l'instruction des demandes de permis et autorisations auprès des autorités compétentes et lui apportera toute assistance dans le cadre de ces démarches.

15.2 Le Preneur ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la réalisation des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ou installations réalisées.

16. BORNAGE

Le Preneur peut faire réaliser un bornage afin d'isoler le Terrain. À cet effet, le Bailleur lui donne un mandat exprès, spécial et irrévocable de faire réaliser, par un géomètre-expert, ledit bornage. Ce mandat s'étend à la possibilité de le faire enregistrer, de conserver et/ou publier tout document y afférent. Les frais de ces opérations restent à la charge exclusive du Preneur.

17. ENTRETIEN ET REPARATIONS

17.1 Le Preneur devra, à ses frais et sous sa responsabilité pendant toute la durée du Bail, entretenir en bon état d'entretien courant et de maintenance les seuls équipements ou autres ouvrages et aménagements qu'il pourrait faire édifier sur le Terrain (excluant tous autres éléments/ouvrages... sis sur le Terrain), en ce compris :

- les grosses réparations visées par les articles 605 et 606 du Code civil ;
- les réparations dues à la vétusté conformément à l'article 1755 du Code civil ;
- les travaux de conformité avec toute réglementation actuelle ou future applicable à la Centrale.

Il est précisé en tant que de besoin que l'entretien relatif à l'ensemble des chemins d'accès nécessaires à la desserte de la Centrale hors emprise du Terrain n'incombera pas au Preneur mais incombera au Bailleur.

17.2 Le Bailleur aura le droit de visiter ou faire visiter le Terrain. Le Preneur pourra toutefois interdire l'accès au Terrain à toute personne (et notamment au Bailleur) pour des raisons de sécurité.

17.3 Le Preneur devra procéder, à ses frais, au débroussaillage du Terrain, conformément aux autorisations d'urbanisme.

17.4 Le Preneur devra procéder, à ses frais, à l'entretien des servitudes de passage créées au profit du Terrain.

17.5 Au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger de façon définitive - toute voie de recours contentieux du Preneur étant épuisée - à un moment quelconque, un aménagement ou une modification quelconque de la Centrale ou des travaux de mise en conformité avec toute réglementation, ou des travaux d'entretien ou de réparation du Terrain (à moins que cette exigence ne soit justifiée par une activité antérieure au Bail), et même si cette exigence était constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences quelconques de ces modifications, aménagements ou travaux seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet à l'expiration d'un délai maximum d'un mois, le Bailleur pourra faire procéder à l'exécution des travaux aux frais et risques du Preneur.

17.6 L'exécution des travaux prévus au présent article, quels qu'en soient leur durée et coût, n'entraînera ni indemnité ni diminution du loyer.

18. SINISTRES

18.1 En conséquence du transfert des risques à la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur fera son affaire personnelle de l'incendie et autres sinistres subis par la Centrale quelles qu'en soient les causes (à moins qu'elles ne soient imputables à un fait du Bailleur, d'une personne sur laquelle il exerce une autorité ou avec laquelle il aurait contracté), dans les conditions de l'article 1733 du Code civil.

18.2 En cas de sinistre, le Preneur pourra, s'il le souhaite, procéder à la reconstruction de la Centrale ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives préalables. Plus généralement, il assumera tout dégât, toute détérioration ou panne de la Centrale et des aménagements de raccordement et supportera les conséquences directes susceptibles d'en résulter pour lui.

18.3 L'exécution des travaux prévus au présent Article, quelle qu'en soit le coût, n'entraînera ni indemnité ni diminution du loyer. Il en sera de même à l'occasion des travaux de remise en état consécutifs à un sinistre.

19. RESPONSABILITE - ASSURANCES

19.1 RESPONSABILITE

19.1.1 Le Preneur ne saurait être tenu responsable que des conséquences pécuniaires des dommages directs et matériels du fait d'un manquement à l'une quelconque des obligations au titre du présent Bail.

19.1.2 Par exception à ce qui précède, il est rappelé que le Preneur ne limitera sa responsabilité civile en cas de préjudice corporel, décès, faute intentionnelle ou

19.2 ASSURANCES

19.2.1 Pour le cas où il procéderait à des travaux et, en ce cas, avant la déclaration d'ouverture de chantier, le Preneur s'oblige à être assuré par des polices couvrant les responsabilités légales qui lui incombent en sa qualité de maître d'ouvrage et à vérifier que tous les intervenants avec lesquels il contracte dans le cadre des travaux sont assurés par des polices couvrant les garanties et responsabilités légales qui leur incombent, ainsi que leur responsabilité contractuelle. Ces constructeurs devront fournir au Preneur tous documents attestant qu'ils sont à jour du paiement de leurs primes. À première demande du Bailleur, le Preneur lui communiquera lesdits documents.

19.2.2 Outre les risques liés à la construction d'une Centrale (en ce compris ses accessoires), le Preneur déclare être assuré auprès d'une société d'assurances notoirement solvable, pour toute la durée du Bail, pour sa responsabilité civile et être à jour du paiement des primes.

20. TRANSFERT - CONSTITUTION DE DROITS REELS

20.1 Le Preneur pourra librement transférer et grever de droits réels, privilèges et hypothèques les droits qu'il tient du Bail ainsi que les équipements ou tous ouvrages et aménagements qu'il pourrait faire édifier sur le Terrain conformément à l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime. Dans le cas où le Preneur aurait constitué de telles sûretés, le Bailleur et le Preneur s'engagent à n'apporter aucune modification au Bail, sans l'accord préalable et écrit du ou des titulaires de tels droits ou sûretés inscrits au chef du Preneur sur le Terrain.

20.2 À la garantie du paiement du Loyer ci-dessus fixé, le Bailleur bénéficie du privilège mobilier du bailleur dimmeuble, prévu par l'article 2332 du Code civil. Cependant, dans le cas où le Preneur confère des sûretés ou autres droits réels à des tiers sur tout ou partie des meubles garnissant l'assiette prise à bail emphytéotique, le Bailleur renonce, envers ces tiers et seulement envers eux, à se prévaloir dudit privilège.

20.3 Le Preneur pourra librement conférer tout bail ou autre droit d'occupation sur le Terrain et/ou les Équipements ou tous ouvrages et aménagements qu'il pourrait faire édifier sur le Terrain, pour une durée ne pouvant excéder celle du Bail.

20.4 Le bénéficiaire du contrat de location devra toutefois s'engager à exécuter les charges et conditions du Bail et sera tenu des mêmes obligations que le Preneur.

20.5 À l'expiration du Bail par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, 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 d'indemnité ou quelque somme, à quelque titre que ce soit, et à qui que ce soit.

20.6 Le Preneur pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Le cessionnaire ou la société bénéficiaire de l'apport devra s'engager expressément à exécuter les charges et conditions du Bail et sera directement tenu envers le Bailleur à l'exécution de toutes les conditions du Bail.

20.7 En cas de fusion du Preneur, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du Bail.

20.8 Toutes cessions ou tous apports en société des droits que le Preneur tient du présent Bail devront être notifiés au Bailleur, par acte extrajudiciaire, dans les trente (30) jours calendaires de la signature de l'acte juridique considéré. En outre, toute cession devra être réalisée par acte authentique auquel le Bailleur sera appelé. Une copie exécutoire lui sera adressée sans frais pour lui.

20.9 D'une manière générale, aucune clause du Bail ne pourra être interprétée comme venant restreindre la liberté de cession par le Preneur de ses droits au titre du Bail.

21. PACTE DE PREFERENCE

21.1 Si le Bailleur envisage de céder ou transférer le Terrain, il devra en informer le Preneur par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification devra indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaut offre de vente au preneur. Ce dernier disposera d'un délai de deux (2) mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le Preneur dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de six (6) mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à douze (12) mois.

21.2 Si le Preneur renonce à son droit de préférence, le Bailleur devra informer le preneur envisagé de l'existence et de l'opposabilité du présent Bail.

22. SERVITUDES

22.1 SERVITUDES DE DROIT PRIVE

22.1.1 Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, le Terrain n'est grevé d'aucune autre servitude de droit privé autre que celles révélées dans l'état hypothécaire et que celles constituées aux termes du présent Bail.

22.1.2 Le Preneur fera son affaire personnelle du respect des seules servitudes qui lui sont révélées.

22.1.3 Le Preneur ne pourra grever le Terrain que des servitudes indispensables à la réalisation et à l'exploitation de la Centrale envisagée.

22.1.4 Le Preneur informera le Bailleur de la constitution de toute servitude grevant le Terrain par lettre recommandée avec accusé de réception.

22.1.5 Il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers au titre de ces servitudes et en exécution des conventions passées par le Preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

22.1.6 À l'expiration du Bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, totale ou partielle, toutes les servitudes conférées par le Preneur, autres que celles à la constitution desquelles le Bailleur aura consenti, s'éteindront de plein droit.

22.2 CONSTITUTION DE SERVITUDES AU PROFIT DES DROITS D'EMPHYTEOSE DU PRENEUR

Le Bailleur reconnaît et accepte que la constitution de servitudes (notamment de câblage en sous-sol et, pour toute centrale photovoltaïque, de préservation de son implantation contre tout obstacle au soleil), à la charge exclusive du Preneur, est nécessaire. Il s'agit notamment des servitudes visées aux *Articles 22.2.1, 22.2.2, Erreur ! Source du renvoi introuvable.* Le Bailleur est propriétaire de tout *OU* partie des terrains situés autour du Terrain. En conséquence, il est convenu que les obligations suivantes seront limitées à la durée du Bail ainsi qu'à la période de démantèlement :

22.2.1 Servitude de passage de réseau électrique

22.2.1.1 Désignation du Fonds Servant

Commune de [●] ([●], [●]), la parcelle de terrain issue de la division visée à l'Article 4 (*Désignation*) figurant au cadastre d'après document d'arpentage sous les références :

[●]

(Ci-après uniquement dans le présent Article 22.2.1 le **Fonds Servant**).

Effet relatif du Fonds Servant :

Le Fonds Servant appartient au Bailleur en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées aux termes de l'Article 5 (Effet relatif). OU [●]

22.2.1.2 Désignation du Fonds Dominant

Commune de [●] ([●], [●]), la parcelle de terrain objet du présent Bail, figurant au cadastre, d'après document d'arpentage sous les références :

[●]

(Ci-après le **Fonds Dominant**).

Effet relatif du Fonds Dominant :

- Le Preneur tient ses droits d'emphytéose sur le Fonds Dominant en vertu des présentes ; et
- Le Fonds Dominant appartient au Bailleur en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées aux termes de l'Article 5 (*Effet relatif*).

22.2.1.3 Besoins du Fonds Dominant

La présente servitude est consentie pour les besoins d'un droit de passage de canalisations souterraines ou en surface pour le réseau électrique et la pose d'une armoire.

En cas de canalisations souterraines, ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale exigée par la législation en vigueur et s'exercera depuis la voirie publique dénommée [●], pour se poursuivre, sur le Fonds Servant, tels que ces passages sont figurés sur le plan figurant en **Annexe 5 (Plan relatif aux servitudes)**.

En conséquence le Preneur pourra faire toutes tranchées nécessaires pour faire passer

ces câbles, les visiter, les remplacer. Aucune culture susceptible d'endommager les câbles ne devra être pratiquée sur le parcours desdits câbles et de part et d'autre sur une largeur de deux mètres. De la même manière et dans la même forme, aucun arbre ne devra être planté ni aucun labour ne pourra être effectué.

22.2.1.4 Évaluation pour les besoins de la publication

Cette servitude est d'ores et déjà évaluée pour les seuls besoins du calcul de la Contribution de Sécurité Immobilière à la somme de [●] EUROS ([●] €).

22.2.2 Servitude d'accès

22.2.2.1 Désignation du Fonds Servant

Commune de [●] ([●], [●]), la parcelle de terrain issue de la division visée à l'Article 4 (*DESIGNATION*) figurant au cadastre d'après document d'arpentage sous les références :

[●]

(Ci-après uniquement dans le présent Article 22.2.2 le **Fonds Servant**).

Effet relatif du Fonds Servant :

Le Fonds Servant appartient au Bailleur en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées aux termes de l'Article 5 (*Effet relatif*). OU [●].

22.2.2.2 Désignation du Fonds Dominant

Commune de [●] ([●], [●]), la parcelle de terrain objet du présent Bail, figurant au cadastre, d'après document d'arpentage sous les références :

[●]

(Ci-après le **Fonds Dominant**).

Effet relatif du Fonds Dominant :

- Le Preneur tient ses droits d'emphytéose sur le Fonds Dominant en vertu des présentes ; et
- Le Fonds Dominant appartient au Bailleur en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées aux termes de l'Article 5 (*Effet relatif*).

22.2.2.3 Besoins du Fonds Dominant

Le Terrain étant enclavé, le Bailleur constitue au profit du Fonds Dominant, présent acte, des servitudes de passage pour accéder audit immeuble, tels passages sont figurés sur le plan figurant en **Annexe 5 (Plan relatif aux servitudes)**. Ces passages s'effectueront de jour comme de nuit avec tous engins que le Preneur jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le Fonds servant soit en passant par le chemin délimité entre les Parties.

Le Preneur construira à ses frais, risques et périls exclusifs les voies d'accès au Fonds Dominant pour lui permettre un accès aux diverses installations et aménagements conformes à ses besoins. Ces voies pouvant être empruntées à titre principal par le Bailleur ou ses ayants droit au titre du Fonds Servant, leur entretien sera fait à

exclusifs du Preneur.

Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

22.2.2.4 Évaluation pour les besoins de la publication

Cette servitude est d'ores et déjà évaluée pour les seuls besoins du calcul de la Contribution de Sécurité Immobilière, à la somme de [●] EUROS ([●] €).

22.3 OBLIGATIONS DE NE PAS FAIRE

Pendant la durée des servitudes ci-avant, le Bailleur s'interdit également sur les fonds servants ci-avant définis, au profit du droit d'emphytéose du Preneur et à l'effet de protéger l'exercice et l'utilité des servitudes spéciales constituées ci-avant :

- de faire et/ou de laisser faire quoi que ce soit, qui puisse entraver matériellement, juridiquement ou économiquement la réalisation ou la rentabilité du Projet ;
- toute activité de nature à porter atteinte à la stabilité de la Centrale et/ou à l'intégrité de la structure sur laquelle reposent les panneaux photovoltaïques, ainsi que de diminuer le rendement de ces panneaux ;
- d'édifier, installer ou planter quelque édifice, mur, arbre ou autre qui puisse faire obstacle à l'éclairage solaire des panneaux photovoltaïques et risquer de diminuer ainsi le rendement des panneaux de la Centrale.

En outre, le Bailleur s'interdit d'utiliser la plateforme de manœuvre, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-cause ou ayants-droit.

22.4 REALISATION DES TRAVAUX NECESSAIRES A L'EXERCICE DES SERVITUDES

Le Bailleur s'engage à porter à la connaissance du Preneur, avant le début de travaux nécessaires à l'exercice des servitudes, toutes les installations souterraines (notamment de drainage) qui pourraient exister sur le Terrain. À cet égard, le Bailleur reconnaît au Preneur le droit d'effectuer à ses seuls frais tous travaux de modification ou d'aménagement desdites installations - sans en affecter les fonctionnalités au-delà de la période de tels travaux -, s'il s'avérait que ces travaux sont nécessaires ou utiles à la construction, au raccordement, à l'exploitation ou à la maintenance de chaque servitude profitant à ses droits d'emphytéose.

Le Bailleur consent au Preneur la faculté de procéder, sur l'assiette de chacune de ces servitudes et si besoin était, aux travaux nécessaires à son/leur exercice, travaux aux seuls frais, risques et périls du Preneur, à condition d'en aviser préalablement le Bailleur qui disposera d'un délai de huit (8) jours calendaires pour s'y opposer. Le défaut de réponse valant acquiescement.

Pour ces travaux, le Preneur fait son affaire personnelle de l'accomplissement des formalités administratives ou de l'obtention d'autorisations administratives si elles s'imposent. Le Bailleur donne, par les présentes, au Preneur tous pouvoirs requis. Pendant la durée de ces travaux, le Bailleur s'oblige à laisser le Preneur et tout

entrepreneur qu'il indiquerait avoir accès aux fonds servants, laissant à disposition l'espace nécessaire à la réalisation de ces travaux.

Par ailleurs, le Preneur a le droit de faire procéder, sur les fonds servants, aux tranchées nécessaires à l'inspection et au remplacement des câbles électriques et autres lignes souterraines, des canalisations et tuyauteries qui y seront enfouies. Ces tranchées devront être refermées après travaux ou inspection.

22.5 DUREE

Les servitudes sont consenties par le Bailleur au Preneur, qui l'accepte, pour une durée identique à celle prévue à l'Article 11 (*Durée*), et dont le point de départ de la computation est fixé à la réalisation des Conditions Suspensives.

22.6 INDEMNITES INCLUSES DANS LE LOYER

Les Parties conviennent que les indemnités de servitudes ainsi constituées sont incluses dans le montant du Loyer dû au titre du Bail. Aucune somme ou indemnité complémentaire ne pourra être réclamée par le Bailleur au Preneur à ce titre.

23. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

23.1 Pendant la durée du Bail, le Bailleur s'engage à informer le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant le Terrain, l'identité du Bailleur, en fournissant tous les éléments (documents officiels, etc.) justifiant des droits du Bailleur au titre du Bail, notamment par la remise d'une attestation notariée.

23.2 Plus largement, le Bailleur s'interdit, directement ou indirectement, d'accorder à tout tiers des droits susceptibles de nuire au bon fonctionnement de la Centrale envisagée et de faire ou conclure un acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du Preneur au titre du Bail. Il s'interdit donc notamment d'autoriser un tiers à procéder à ce qui lui est défendu et il se porte-fort du respect de cet engagement par toute personne qui viendrait à ses droits. Pour le cas où la propriété du Terrain ou de tout fonds servant viendrait à être transférée (ou démembrée, ou partagée, ou divisée), le Bailleur se porte-fort du respect des présentes par les nouveaux propriétaires.

23.3 Le Bailleur reconnaît que les travaux que le Preneur envisage de réaliser auront un impact, notamment visuel, et il s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce fait.

23.4 Le Bailleur s'engage à ne consentir aucun droit de chasse sur le Terrain, ni sur les fonds servants des servitudes accessoires à l'emphytéose qui s'y exerce, et à ne pas exercer son droit de chasse sur le Terrain, ni sur les fonds servants des servitudes accessoires à l'emphytéose qui s'y exerce, pendant la durée du Bail.

23.5 Le Bailleur s'engage à remettre au Preneur et au Notaire Soussigné toute pièce nécessaire à la préparation de l'Acte de Constatation de la Prise d'Effet du Bail.

24. OBLIGATIONS DU PRENEUR

En dépit de la nature emphytéotique du présent bail, les Parties sont convenues de mettre à la charge du Preneur une obligation de démarrer la construction de la Centrale avant le 31 mars 2020.

25. DECLARATIONS ET GARANTIES

25.1 Le Preneur déclare et garantit que :

- rien dans sa situation juridique ne lui interdit de signer le présent Bail ;
- il n'a jamais été et n'est pas susceptible d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement de passif et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements ;
- aucun des dirigeants sociaux n'est frappé d'une interdiction d'exercer son mandat social ;
- il ne fait pas l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de ses biens.

Le Bailleur déclare en conséquence et garantit au Preneur :

- (a) qu'à sa connaissance il n'a jamais été exploité par lui-même ou les précédents exploitants, le cas échéant, sur le Terrain, d'installation classée soumise à autorisation ou déclaration comme ayant pour objet des activités inscrites à la nomenclature des installations classées, fixée par les articles R. 511-9 et suivants du Code de l'environnement, à l'exception d'une base aérienne qui ce jour n'est plus exploitée,
- (b) l'état du sol du Terrain a fait l'objet d'une dépollution pyrotechnique de 50 centimètres à 2m50 de profondeur, et que le Terrain est compatible avec le Projet. Le Bailleur s'engage à prendre en charge le coût de toute opération de dépollution au-delà de cette profondeur dans la mesure où celle-ci serait indispensable à la construction et à l'exploitation de la Centrale,
- (c) qu'il est **valablement seul** et unique propriétaire du Terrain sur lequel ne s'exerce à la date du présent acte aucun autre droit réel que le sien et qui ne fait l'objet d'aucune action conservatoire, pétitoire, en revendication, en possession ou en libération des lieux ;
- (d) qu'il n'a pas conféré sur le Terrain de concession, quelle qu'en soit la forme, ni n'a consenti un droit d'occupation ou un bail susceptible de conférer des droits réels à un tiers ; il n'est lié par aucun engagement ni aucune obligation dont il résulterait une restriction ou une limitation substantielle de l'usage ou de la jouissance du Terrain en particulier, aucun bail emphytéotique, aucun bail à construction, aucun bail à réhabilitation, aucun bail d'une durée initiale excédant douze (12) ans, ni aucune concession n'a été consenti ;
- (e) que le Terrain est libre de toute occupation, le Bailleur faisant son affaire personnelle de toute occupation antérieure à la prise de possession du Terrain sans que le Preneur puisse en être inquiété ;

A titre particulier, le Bailleur rappelle que le Terrain a fait l'objet de différentes autorisations d'occupation temporaires et de différents baux ruraux anciennement consentis concédés par l'Etat lesquelles sont tous expirés de telle sorte que le Bailleur déclare et garantit au Preneur qu'aucun tiers n'est susceptible de revendiquer un quelconque droit à son encontre et plus généralement qu'il n'existe aucun fait susceptible d'engendrer une action possessoire à son encontre;

- (f) qu'il a un titre de propriété valable incommutable et transférables sur le Terrain et que l'origine de propriété du Terrain est régulière, incommutable et couvre une période au moins trentenaire ;
- (g) que le Terrain est librement cessible pour être sorti du domaine public ainsi qu'il résulte d'une décision de désaffectation de leur usage aéronautique et de déclassement du domaine publique de l'Etat des parcelles objets du Bail ayant accueilli l'aérodrome de Cambrai-Niergnies (59), rendue le 14 février 2002 par le Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement (Direction Générale de l'Aviation Civile - Service des Bases Aériennes). Le Bailleur déclare que cet arrêté est définitif. Il déclare et garantit en outre que le Terrain n'est jamais rentré dans son domaine public.
- (h) qu'aucun privilège ou sûreté réelle immobilière n'a été créé, maintenu ou étendu sur le Terrain ; le Terrain ne fait l'objet d'aucun commandement de saisie en faveur d'un tiers ;
- (i) que le Terrain n'est grevé d'aucune servitude passive autre que (1) celles qui figurent dans les titres de propriété immédiats et antérieurs et les actes auxquels ces titres font renvoi le cas échéant, (2) celles résultant des règles d'urbanisme en vigueur, (3) les servitudes légales ou réglementaires, ou celles découlant de la situation naturelle des lieux ; aucune de ces servitudes n'est de nature à affecter le Terrain ;
- (j) qu'à la Date de Signature, il n'existe aucune promesse d'affectation hypothécaire, ni aucun pacte de préférence, ni aucune promesse de vente sur le Terrain ;
- (k) qu'à la Date de Signature, le Terrain ne fait l'objet d'aucune demande d'annulation, de rescision, de résiliation, de restitution ou de revendication ;
- (l) qu'à la Date de Signature, aucune procédure d'expropriation ou de réquisition de tout ou partie du Terrain ni aucune mesure de saisie, de mise sous séquestre ou de confiscation n'est en cours, ou à la meilleure connaissance de l'un des Parties, n'est sur le point d'être mise en œuvre ;
- (m) qu'il n'a pas connaissance d'une quelconque réclamation, demande de procédure, engagée ou envisagée, par quiconque dont l'intention possible est de priver le Bailleur de sa propriété du Terrain ou de l'empêcher d'exploiter librement ledit Terrain
- (n) le Bailleur s'engage à délivrer le Terrain libre de toute occupation et en cas d'un quelconque empêchement du Preneur à exploiter le Terrain libérer le Terrain de toute occupation aux frais du Bailleur.

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le
ID : 059-200068500-20190923-DE2019_09_25-DE



25.2 Le Bailleur déclare et garantit qu'il est le seul et unique propriétaire du Terrain susmentionné, sur lequel ne s'exerce à la date du présent acte aucun autre droit réel que le sien et qui ne fait l'objet d'aucune action conservatoire, en revendication, en possession ou en libération des lieux.

Le Bailleur déclare, en outre, ignorer tout élément relatif à ce Terrain susceptible d'affecter le Projet dont il déclare avoir connaissance. A cet effet, le Bailleur déclare notamment que :

- le Terrain n'a pas été acquis par suite d'un remembrement ou d'un échange lié à un remembrement ou par voie de donation ;
- aucune servitude ne grève le Terrain concerné par les présentes sauf celles énoncées ci-avant ;
- aucune charge hypothécaire et qu'aucun privilège ne grève ce Terrain et qu'aucune demande de saisie, aucune interdiction d'aliéner, d'hypothéquer ou aucun droit de retour n'existe pour lesquels il n'aura préalablement à la Date de Signature du Bail obtenu la mainlevée de la part du bénéficiaire et en aura justifié au Preneur ;
- ce Terrain ne fait pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcelaire, remembrement, expropriation, constitution de réserve foncière etc.) et n'est pas susceptible de donner lieu à une telle procédure ;
- ce Terrain ne fait l'objet d'aucune demande en nullité, en résolution/résiliation ou, plus généralement, en anéantissement des droits du Bailleur sur ce Terrain ;
- rien, dans sa situation, n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du bail emphytéotique ou des servitudes, ou à en remettre en cause la validité ou l'efficacité ;
- à sa connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur ce Terrain ;
- à sa connaissance, d'une façon générale, ce Terrain est libre de tous obstacles légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer l'exercice d'un droit réel, comme celui découlant d'un bail emphytéotique, pour les besoins de la réalisation et de l'exploitation, si bon semble au Preneur, d'une Centrale et, notamment, qu'il n'est consenti aucun droit sur ce Terrain (prêt à usage, bail civil, rural, commercial, etc.) autre que ceux déjà consentis au Preneur ;
- plus largement, ce Terrain est, compte tenu de ce qui précède libre, en fait comme en droit, de toute occupation, licite ou illicite, précaire ou durable, , qui est organisé pour cesser ses effets sur le Terrain à la Prise d'Effet des présentes ;
- ce Terrain n'a fait l'objet d'aucun remblai (terre, déchets, débris, etc.) ;
- aucun droit de chasser sur le Terrain n'a été consenti.

25.3 Dans le cas où le Terrain serait concerné par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, le Bailleur remet au Preneur les informations relatives à l'existence d'une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, et/ou d'une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement.

26. PLANS DE PREVENTION ET ETAT DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat ayant pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

Les informations mises à disposition par le Préfet [●] font mention de l'existence sur la commune de [●] ([●], [●]) :

Un état des risques et pollutions conforme à l'arrêté du 13 juillet 2018 pris en application de l'article R 125-26 du Code de l'environnement, a été établi par le Bailleur, le [●] et figure en Annexe 6 (ERP).

Sinistres avant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance :

Conformément à l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire, le Terrain n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelles, en application des dispositions de l'article L.125-2 du Code des assurances ou les risques technologiques en application des dispositions de l'article L.128-2 du Code des assurances et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé de tels sinistres en application de ces mêmes dispositions.

27. FACULTE DE RESILIATION

27.1 RESILIATION JUDICIAIRE A L'INITIATIVE DU BAILLEUR

27.1.1 En cas de non-paiement du Loyer à l'échéance prévue pendant deux (02) années consécutives, et à la condition d'avoir effectué une sommation restée sans effet, le Bailleur est autorisé à demander en justice la résiliation du présent Bail, sous réserve des délais que peuvent accorder les tribunaux eu égard aux circonstances.

27.1.2 Outre le défaut de paiement du Loyer, le Bail peut être judiciairement résilié, à la demande du Bailleur, conformément aux dispositions de l'article L. 451-5 du Code rural, en cas d'inexécution par le Preneur des obligations qui sont les siennes, pourvu que cette inexécution ait des conséquences graves, trois (3) mois après qu'elle ait fait l'objet d'une sommation ou d'une mise en demeure d'avoir à exécuter signifié(e) au Preneur par acte extrajudiciaire et restée sans effet. Les Parties précisent à ce titre que ne constituent pas des détériorations graves commises sur le Terrain : la construction et l'exploitation de la Centrale et ses équipements, tout(e) aménagement, construction, installation permettant la construction, l'exploitation, la maintenance et le démantèlement de la Centrale et ses équipements.

27.1.3 Toutefois, dans le cas où le Preneur aurait constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, aucune demande de résiliation du Bail ne sera recevable à la demande du Bailleur avant l'expiration d'un délai de six (6) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer, la sommation ou la mise en demeure d'exécuter aura été notifié(e) par lettre recommandée avec avis de réception au titulaire de ces droits réels ayant régulièrement publié ses droits à la conservation des hypothèques ou au greffe du tribunal de commerce.

27.1.4 Le Bailleur s'engage à notifier, par lettre recommandée avec avis de réception, aux titulaires de ces droits réels, une copie du commandement de payer, de la sommation ou de la mise en demeure d'exécuter, le même jour que celui de sa présentation au Preneur.

27.1.5 De même, dans le cas où le Preneur aurait souscrit un crédit-bail pour le financement de tout ou partie de la réalisation des Équipements, le commandement de payer ou la sommation d'exécuter devra obligatoirement et concomitamment être notifié(e) au crédit bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

27.1.6 Le Preneur est ainsi tenu d'informer le Bailleur des coordonnées complètes desdits titulaires de droits réels. À défaut, pour le Preneur, d'y avoir procédé, le Preneur est déchu du droit d'invoquer le bénéfice des alinéas précédents.

27.1.7 Aucune demande de résiliation ne pourra être introduite en justice contre le Preneur par le Bailleur sans qu'il ait fait procéder au préalable aux dénonciations prévues ci-dessus.

27.1.8 L'ensemble des stipulations du présent article ne préjudicient pas au droit du Bailleur, en cas de défaut de paiement d'un loyer après la date prévue pour ce paiement et après un commandement d'huissier resté sans effet plus de trente (30) jours ouvrés à compter de la date dudit commandement, de faire procéder à une saisie contre les biens et ou droits du Preneur, sur le fondement du présent acte notarié (valant titre exécutoire), aux frais avancés du Preneur, sans avoir à y être préalablement autorisé par une décision de justice.

27.2 RESILIATION A L'INITIATIVE DU PRENEUR

27.2.1 Si devait advenir au moins l'un quelconque des événements suivants, à savoir :

- l'annulation (ou le retrait) de l'autorisation d'implantation du poste source, ou du poste livraison ;

- l'annulation (ou le retrait), pour une cause indépendante du Preneur, de l'une ou plusieurs des autorisations, au sens large, nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale envisagée ;

- l'interdiction d'exploiter ou l'impossibilité définitive d'exploiter les Équipements ou le réseau de transport d'électricité sur le Terrain et, plus largement, sur le site d'implantation du projet du Preneur, ou tout autre élément composant la Centrale envisagée, pour une cause indépendante du Preneur, notamment au titre de la réglementation ICPE ;

- la cessation (par annulation ou résiliation) et/ou le non renouvellement du contrat d'achat d'électricité pour une cause indépendante du Preneur ;

- l'annulation ou l'abrogation, totale ou partielle de l'un ou plusieurs des textes visant le contrat d'achat d'électricité, ayant pour conséquence une modification substantielle du contrat d'achat d'électricité, notamment quant à sa durée ou au prix d'achat de l'électricité produite ;

- l'arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation de la Centrale, pour une cause indépendante du Preneur, consécutivement à une modification légale ou réglementaire affectant les autorisations, permis ou licences nécessaires à son exploitation,

le Preneur aura seul la faculté de demander la résiliation du présent Bail, ces différents aspects ayant tous été déterminants de son consentement et de la formation des présentes pour le Preneur ainsi que la possibilité d'exploiter notamment une Centrale de manière rentable, plus généralement. S'il demande cette résiliation, le Preneur en informera le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, sommation d'huissier ou remise en mains propres contre récépissé, à son libre choix.

27.2.2 Toutefois, dans le cas où le Preneur aurait constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du Bail ne pourra intervenir avant l'expiration de la procédure ci-dessous.

27.2.3 Le Preneur notifiera par lettre recommandée avec avis de réception aux titulaires de ces droits réels la survenance d'une cause de résiliation du Bail.

28. PROPRIETE DES EQUIPEMENTS

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 059-200068500-20190923-DE2019_09_25-DE

36. COPIE EXECUTOIRE

Le Notaire Soussigné est requis par toutes les Parties à l'effet d'établir et de délivrer au profit du Bailleur et à ses frais une copie exécutoire nominative du Bail.

37. LITIGES

37.1 Les Parties s'efforceront de résoudre à l'amiable, dans un esprit de coopération et de bonne foi, toutes difficultés qui pourraient survenir à l'occasion de l'exécution du Bail.

37.2 À défaut de parvenir à une solution amiable dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la demande de la Partie la plus diligente, les Parties conviennent que tout litige ayant pour objet la validité, l'exécution, l'interprétation ou la rupture du présent Bail sera de la compétence exclusive du Tribunal compétent du lieu de situation du Terrain.

38. Droit applicable et compétence juridictionnelle

- (a) Le Contrat est régi par le droit français.
- (b) Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation du Contrat sera porté devant les juridictions compétentes dans le ressort de la Cour d'Appel de [●], même en cas de pluralité des défendeurs ou d'appel en garantie.

39. Exercice des droits

Toute modification du Bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès. Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité d'une des Parties, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, l'une ou l'autre des Parties restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Tous les droits conférés aux Parties par le présent acte ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion du présent acte seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment. Le fait pour l'une des Parties de ne pas exercer un droit, le retard à l'exercer ou son exercice partiel ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, ni à un quelconque autre droit et n'autorisera pas l'autre Partie à refuser d'exécuter tout ou partie de ses obligations au titre du présent acte ou de tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion du présent acte.

40. Autonomie des stipulations individuelles

Si, à tout moment, une stipulation du Bail est ou devient nulle, la validité des autres stipulations du Bail n'en sera pas affectée.

41. FAITS ET ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU BAIL

Le Bail, en ce compris ses annexes, constitue l'unique accord entre les Parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte qui aurait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail du Terrain. Le Preneur et le Bailleur s'engagent ainsi à ne pas se prévaloir à l'encontre de l'autre Partie de tous autres documents, plaquettes ou autres relatifs au Terrain, que ce dernier ou tout autre intermédiaire lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance.

42. 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.

43. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le présent Bail n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

44. ENREGISTREMENT

Le présent Bail est soumis au droit fixe de 125 euros comme étant affecté de conditions suspensives.

La taxe de publicité foncière éventuellement applicable sera perçue par le Notaire Soussigné préalablement à la signature de l'Acte de Constatation de la Prise d'Effet du Bail.

45. IMPOTS, TAXES ET CHARGES

Tous les impôts ou taxes (en ce compris la taxe foncière ou la cotisation foncière des entreprises) exigibles à raison de l'occupation du Terrain et de la propriété ou de l'exploitation des Équipements seront à la charge du Preneur. Ainsi le Preneur acquittera régulièrement pendant toute la durée du Bail et en sus du loyer ci-avant stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels le Terrain, la Centrale, les aménagements et les raccordements seront ou pourront être assujettis.

46. FRAIS

Les Frais du Bail, publication comprise, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour le Bailleur, sont à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement.

47. MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libérés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

48. ANNEXES

48.1 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.

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

48.2 LISTE DES ANNEXES

La Convention contient les annexes suivantes :

Annexe 1 - Pouvoirs du Bailleur

Annexe 2 - Pouvoirs du Preneur

Annexe 3 - Plan figurant l'emprise objet du Bail

Annexe 4 - Modalités de calcul et de paiement du Loyer

Annexe 5 - Plan relatif aux servitudes

Annexe 6 - ERP

DONT ACTE

Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués.

La lecture de la Convention a été donnée en français par le Notaire du Projet aux Parties qui ont déclaré l'approuver comme étant l'expression de leur volonté. Les Parties ont ensuite signé le présent acte avec le Notaire du Projet.

Comprenant :

- pages :
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le

SLO

ID : 059-200068500-20190923-DE2019_09_25-DE

ANNEXE 1
POUVOIRS DU BAILLEUR

Le Bailleur
[●]

Le Preneur
[●]


Le Titulaire du Bail Rural
Maire [●]
<i>Le Notaire Soussigné</i>

ANNEXE 2

POUVOIRS DU PRENEUR

ANNEXE 3

PLAN FIGURANT L'EMPRISE OBJET DU BAIL

Envoyé en préfecture le 02/10/2019
Reçu en préfecture le 02/10/2019
Affiché le 
ID : 059-200068500-20190923-DE2019_09_25-DE

ANNEXE 4

MODALITES DE CALCUL ET DE PAIEMENT DU LOYER

ANNEXE 5
PLAN RELATIF AUX SERVITUDES

En contrepartie du bail qui lui est consenti en vertu des présentes, le Preneur versera au Bailleur un loyer selon les modalités fixées ci-après :

1. fixation initiale du montant du loyer - modalités de paiement

(a) pour la période comprise entre la Date de *Prise d'Effet de la Période de Rémunération Garantie* de la Centrale et l'expiration de la Période de Rémunération Garantie

Le Loyer s'élève à mille cinq cents EUROS (1 500 €) hors taxes par un par hectare de terrain convert par la Centrale (hectares clôturés). Il est précisé que la surface occupée par la centrale est de 28,7 Ha.

Les Parties conviennent que la valeur actualisée des loyers dus au titre de la période comprise entre la Date de *Prise d'Effet de la Période de Rémunération Garantie* de la Centrale et l'expiration de la Période de Rémunération Garantie d'un montant total de SEPT CENT QUARANTE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS (740 599 €) sera exigible en une seule fois au plus tard à la Date de *Prise d'Effet* du Bail.

(b) pour la période comprise entre la fin de la Période de Rémunération Garantie et la fin d'exploitation de la Centrale

À compter de l'expiration de la Période de Rémunération Garantie, les Parties conviennent de fixer le montant du Loyer en fonction du chiffre d'affaires réalisé par la Centrale pendant l'année écoulée. Ils conviennent en conséquence de le fixer comme suit :

Loyer à verser au titre de l'année X = 3 % du Chiffre d'affaires de l'année X

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 059-200068500-20190923-DE2019_09_25-DE

ANNEXE 6

ERP

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 059-200068500-20190923-DE2019_09_25-DE