

10900101

AV/jL/

**BAIL EMPHYTEOTIQUE COMMUNAUTE DE COMMUNES CASTELNAUDARY  
LAURAGAIS AUDOIS / CENTRALES PHOTOVOLTAIQUES PS1**

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,**

**LE** ,

**À CASTELNAUDARY (11400) 2 rue J.B. Maillé, en l'office notarial du  
notaire participant,**

**Maître Anthony VICIANA , Notaire soussigné membre de la Société Civile  
Professionnelle « Eric ANDRE et Anthony VICIANA notaires associés », titulaire  
d'un Office Notarial à SAINT-THIBERY Place Francis LAURENT,**

**Avec la participation de Maître Jean-Pierre ESCOBAR, notaire à  
CASTELNAUDARY (11400) 2 rue J.B. Maillé, assistant le BAILLEUR.**

**Ici présent**

**A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête  
des personnes ci-après identifiées.**

**ONT COMPARU**

L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale dénommée  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES CASTELNAUDARY LAURAGAIS AUDOIS**, dont  
le siège est à CASTELNAUDARY (11400), 40 avenue du 8 mai 1945, identifiée au  
SIREN sous le numéro 200035855.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**", sans que cette  
appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs  
bailleurs, y compris les époux.

**D'UNE PART**

La Société dénommée **CENTRALES PHOTOVOLTAIQUES PS1**, Société par  
actions simplifiée au capital de 5000 €, dont le siège est à PARIS LA DEFENSE  
CEDEX (92932), Coeur Défence Tour B 100 Esplanade du Général de Gaulle,  
identifiée au SIREN sous le numéro 831248430 et immatriculée au Registre du  
Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs preneurs, y compris les époux.

## D'AUTRE PART

### PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée COMMUNAUTE DE COMMUNES CASTELNAUDARY LAURAGAIS AUDOIS est représentée à l'acte par Monsieur Philippe GREFFIER, demeurant professionnellement à CASTELNAUDARY(11400), 40 avenue du 8 mai 1945, agissant en qualité de président de ladite Communauté de Communes, en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date à CASTELNAUDARY, du ++, déposée en préfecture le ++ dont une copie est annexée.

- La Société dénommée CENTRALES PHOTOVOLTAIQUES PS1 est représentée à l'acte par Monsieur Sébastien SAEZ, en sa qualité de Responsable Foncier Région Sud au sein de la société EDF Renouvelables France, domicilié pour les besoins des présentes à PARIS LA DEFENSE (92932), Cœur Défense, Tour B - 100 esplanade du Général de Gaulle, aux termes d'une procuration sous signature privée en date du 1<sup>er</sup> juillet 2020 à La Défense, dont copie est annexée aux présentes. Monsieur SAEZ agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur David AUGÉIX, Directeur Régional Sud concernant les activités terrestres de la société EDF Renouvelables France, domiciliée pour les besoins des présentes à PARIS LA DEFENSE CEDEX (92932), 100 Esplanade du Général de Gaulle, Cœur de Défense, Tour B, lui-même dûment habilité aux termes d'une délégation de pouvoirs et de responsabilités sous seing privé consentie par Monsieur Nicolas COUDERC, Directeur Général adjoint des activités terrestres de la société EDF Renouvelables France en date du 21 mars 2019 dont une copie est annexée aux présentes.

Ledit Monsieur Nicolas COUDERC agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bruno BENSASSON, Président Directeur Général d'EDF Renouvelables, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 23 janvier 2019 dont une copie est annexée.

La Société dénommée EDF Renouvelables FRANCE, Société par actions simplifiée au capital de 100.500.000,00 €, agissant en sa qualité de Présidente de ladite société dénommée « CENTRALES PHOTOVOLTAIQUES PS1 ».

**LESQUELS** se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

### EXPOSE

Préalablement au présent acte contenant le bail emphytéotique, les parties ont exposé ce qui suit :

### PROMESSE DE BAIL ET SUBSTITION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à BEZIERS du 10 février 2017, suivi d'un premier avenant en date à CASTELNAUDARY du 23 novembre 2017 et un second avenant en date à CASTELNAUDARY du 30 juillet 2019, dont une copie est demeurée annexée, La COMMUNAUTE DE COMMUNES CASTELNAUDARY LAURAGAIS AUDOIS a conféré à la société EDF EN France, aujourd'hui dénommée EDF Renouvelables France, la faculté de prendre à bail emphytéotique le bien objet des présentes. La durée de la promesse de bail dont il s'agit a été fixée à TROIS ans à

compter de sa signature, prolongeable de façon tacite pour deux ans, durée pendant laquelle le **BENEFICIAIRE** pourra lever l'option.

Aux termes dudit acte, le **BENEFICIAIRE** avait la possibilité de se substituer dans le bénéfice du bail emphytéotique, toute personne morale de son choix.

Par lettre recommandée notifiée à la **Communauté de Commune de Castelnaudary Lauragais Audois** en date du 22 juillet 2020, avec demande d'avis de réception, la société EDF Renouvelables France s'est substituée la société preneuse aux présentes et a levé l'option.

Une copie de ce courrier est demeurée annexée aux présentes.

### **REALISATION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE**

Le **PRENEUR** s'engage, conformément à la promesse de bail emphytéotique mentionnée précédemment, à étudier, développer, implanter, entretenir et exploiter sur le territoire de la Commune de SAINT-PAPOUL ( 11400), une centrale photovoltaïque en vue de la production d'énergie renouvelable.

Pour la réalisation de cette centrale photovoltaïque sous les conditions ci-après et telles que définies dans la promesse de bail emphytéotique évoquée précédemment, le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** se sont rapprochés et sont convenus de la conclusion du bail emphytéotique objet des présentes, sous les conditions ci-après.

### **AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

Pour la réalisation de l'ensemble consistant en l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol, un permis de construire a été délivré au **PRENEUR** par arrêté de Monsieur le Préfet de l'Aude en date du 29 mai 2019 sous le numéro PC 011 361 17 M0003.

Précision étant ici faite que le permis de construire ci-dessus visé et annexé a été accordé à la société SAS CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE DE SAINT PAPOUL et qu'il appartiendra au **PRENEUR** d'obtenir une autorisation de transfert de ce permis de construire.

**Informé de cette situation par le notaire soussigné, le PRENEUR qui le reconnaît expressément, a déclaré vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR ou le notaire soussigné.** Il déclare en outre être en possession de l'original de ce permis de construire.

### **AFFICHAGE**

Ledit permis de construire a fait l'objet d'un affichage sur le terrain et en Mairie de SAINT-PAPOUL, ainsi qu'il a été constaté par Maître Romain BRIGNET, Huissier de justice à CARCASSONNE, 47 boulevard Jean Jaurès, suivant procès- verbaux du 6 juin 2019, 3 juillet 2019 et 12 août 2019 dont une copie est annexée aux présentes.

Le **PRENEUR** déclare que le présent permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours ainsi que le constate un certificat de non recours délivré par le tribunal administratif de Tribunal Administratif de Montpellier, en date du 03 août 2020, demeuré annexé aux présentes après mention.

### **BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

La COMMUNAUTE DE COMMUNES CASTELNAUDARY LAURAGAIS AUDOIS, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à CENTRALES PHOTOVOLTAIQUES PS1 **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

## IDENTIFICATION DU BIEN

### DÉSIGNATION

**A SAINT-PAPOUL (AUDE) 11400 Lieu-dit "Manivel".**

Des parcelles de terre

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface          |
|---------|----|---------|------------------|
| WK      | 70 | MANIVEL | 03 ha 19 a 67 ca |
| WK      | 71 | MANIVEL | 00 ha 93 a 46 ca |
| WK      | 76 | MANIVEL | 02 ha 27 a 86 ca |
| WK      | 77 | MANIVEL | 00 ha 45 a 99 ca |

Total surface : 06 ha 86 a 98 ca

*Précision étant ici faite que les parcelles susnommées sont destinées à recevoir l'implantation de panneaux photovoltaïques et de leurs équipements.*

Est demeuré annexé aux présentes le plan du projet photovoltaïque envisagé.

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

### Division cadastrale

Les parcelles proviennent de la division de plusieurs immeubles de plus grande importance situés sur la même commune, originairement cadastrés, savoir :

| Parcelles mères |        |         |            |    |        | Parcelles filles |        |         |            |    |    |
|-----------------|--------|---------|------------|----|--------|------------------|--------|---------|------------|----|----|
| Section         | Numéro | Lieudit | Contenance |    |        | Section          | Numéro | Lieudit | Contenance |    |    |
|                 |        |         | HA         | A  | C<br>A |                  |        |         | HA         | A  | CA |
| WK              | 55     | Manivel | 04         | 68 | 61     | WK               | 70     | MANIVEL | 03         | 19 | 67 |
|                 |        |         |            |    |        | WK               | 71     | MANIVEL | 00         | 93 | 46 |
|                 |        |         |            |    |        | WK               | 72     | MANIVEL | 00         | 00 | 08 |
|                 |        |         |            |    |        | WK               | 73     | MANIVEL | 00         | 20 | 99 |
|                 |        |         |            |    |        | WK               | 74     | MANIVEL | 00         | 18 | 22 |
|                 |        |         |            |    |        | WK               | 75     | MANIVEL | 00         | 07 | 02 |
| WK              | 69     | Manivel | 03         | 02 | 19     | WK               | 76     | MANIVEL | 02         | 27 | 86 |
|                 |        |         |            |    |        | WK               | 77     | MANIVEL | 00         | 45 | 99 |
|                 |        |         |            |    |        | WK               | 78     | MANIVEL | 00         | 21 | 65 |
|                 |        |         |            |    |        | WK               | 79     | MANIVEL | 00         | 06 | 96 |

Les parcelles cadastrées section WK 72, 73, 74, 75 78 et 79 restant la propriété du **BAILLEUR**.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet "GE VALORIS" géomètre expert à REVEL (31250), le 25 août 2020 sous le numéro 475P.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles

éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

**Précision étant ici faite :**

. que la parcelle cadastrée section WK numéro 55 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance anciennement cadastrée section WK numéro 9,

. que la parcelle cadastrée section WK numéro 69 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance anciennement cadastrée section WK numéro 56.

**EFFET RELATIF**

. Parcelle anciennement cadastrée WK 55 : Acquisition suivant acte reçu par Maître HUC notaire à CASTELNAUDARY le 19 janvier 2007, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 8 février 2007, volume 2007P, numéro 1278.

**+++ QUID CHANGEMENT DE DENOMINATION ET SIREN DEPUIS L'ACQUISITION DU BIEN OBJET DES PRESENTES +++**

. Parcelle anciennement cadastrée WK 69 : Acquisition suivant acte reçu par Maître ESCOBAR notaire à CASTELNAUDARY le 30 octobre 2018, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 12 novembre 2018, volume 2018P, numéro 8104.

**DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DÉCLARATION PRÉALABLE OU DE PERMIS D'AMENAGER**

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 dudit Code.

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 du même Code.

Le cas en l'espèce étant une division en jouissance effectuée par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire portant sur la création d'un parc photovoltaïque

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager en mairie.

## **CONSTITUTION DE SERVITUDES**

### **1.SERVITUDE DE PASSAGE ET D'ACCES**

Cette servitude a pour objet de permettre le passage en tous temps de toutes personnes, d'engins, grues et tous véhicules, pour accéder librement aux fonds dominants pris à bail emphytéotique, en général sur une bande d'une largeur de DIX (10) mètres, aux fins de construction, d'exploitation, de contrôle, de nettoyage, de maintien, d'expertise, de remplacement, de rénovation, de modification, d'agrandissement notamment de la centrale photovoltaïque et de ses accessoires et l'entretien des haies entourant la centrale photovoltaïque.

Les voies d'accès réalisées ou rénovées par l'**EMPHYTEOTE** dans ce cadre, et sous l'impérieuse réserve des règles de sécurité applicables sur le site, seront entretenues à son unique charge.

Néanmoins :

- l'utilisation par le **PROPRIETAIRE** de ces voies d'accès ne doit jamais gêner l'usage que l'**EMPHYTEOTE** voudrait en avoir ; le **PROPRIETAIRE** s'engage à ne rien faire qui pourrait gêner l'accès du personnel de construction ou d'exploitation de la centrale photovoltaïque ;

- chacune des Parties est seule responsable des dommages qu'elle causerait, elle-même, ou par les personnes ou les choses dont elle doit répondre, en utilisant ces voies ;

- aucune culture, aucun labourage ne pourra être pratiqué sur l'assiette des voies d'accès ou à leurs abords immédiats.

Les caractéristiques de la chaussée seront telles que tout véhicule y compris les grues et convois exceptionnels de fort tonnage pourront accéder aux éoliennes pendant le chantier et l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

L'emprise de ces passages, en ce qui concerne les biens grevés ci-après désignés, figure sur les plans demeurés ci-annexés, en une bande cadrillée de couleur orange, après avoir été approuvé par les parties.

Les frais liés aux accès à la centrale photovoltaïque seront à la charge de l'**EMPHYTEOTE** :

. création ou recalibrage des pistes (frais de géomètre et travaux),  
. entretien des pistes en toute saison (hors barrière de dégelé ou salage l'hiver).

Ce droit de passage pourra être utilisé pour les besoins liés à la construction, l'entretien et à la réparation de la centrale photovoltaïque, par tout propriétaire ou titulaire de droits réels sur le fonds dominant et à tout préposé de ce dernier.

L'utilisation de ces passages ne devra cependant pas apporter de nuisances au **PROPRIETAIRE BAILLEUR** par dégradation de ses propres fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

#### **Désignation du Fonds dominant**

**BIEN** Propriété de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois donné à bail emphytéotique au PRENEUR aux termes des présentes.

#### **A SAINT-PAPOUL (AUDE) 11400 Lieu-dit "Manivel".**

Des parcelles de terre

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface          |
|---------|----|---------|------------------|
| WK      | 70 | MANIVEL | 03 ha 19 a 67 ca |
| WK      | 71 | MANIVEL | 00 ha 93 a 46 ca |

|    |    |         |                  |
|----|----|---------|------------------|
| WK | 76 | MANIVEL | 02 ha 27 a 86 ca |
| WK | 77 | MANIVEL | 00 ha 45 a 99 ca |

**Effet relatif :**

Parcelles grevées du bail emphytéotique, objet des présentes au profit de la Société dénommée CENTRALES PHOTOVOLTAIQUES PS1, Société par actions simplifiée au capital de 5000 €, dont le siège est à PARIS LA DEFENSE CEDEX (92932), Coeur Défence Tour B 100 Esplanade du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 831248430 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, aux termes des présentes.

**Désignation du Fonds servant**

**BIEN** Propriété du **BAILLEUR** aux présentes.

**A SAINT-PAPOUL (AUDE) 11400 Lieu-dit "Manivel".**

Des parcelles de terre

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface          |
|---------|----|---------|------------------|
| WK      | 74 | MANIVEL | 00 ha 18 a 22 ca |
| WK      | 78 | MANIVEL | 00 ha 21 a 65 ca |

**Effet relatif :**

BIEN appartenant la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois donné.

. Parcelle anciennement cadastrée WK 55 : Acquisition suivant acte reçu par Maître HUC notaire à CASTELNAUDARY le 19 janvier 2007, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 8 février 2007, volume 2007P, numéro 1278.

**+++ QUID CHANGEMENT DE DENOMINATION ET SIREN DEPUIS L'ACQUISITION DU BIEN OBJET DES PRESENTES +++**

. Parcelle anciennement cadastrée WK 69 : Acquisition suivant acte reçu par Maître ESCOBAR notaire à CASTELNAUDARY le 30 octobre 2018, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 12 novembre 2018, volume 2018P, numéro 8104.

**Absence d'indemnité - évaluation**

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

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière la présente constitution de servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

**2. SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX (câbles, réseaux, lignes et canalisations)**

A titre de servitude réelle et pour toute la durée du bail, le **BAILLEUR**, propriétaire du fonds servant ci-dessous désigné, constitue au profit du fonds dominant donné à bail au **PRENEUR**, un droit de passage pour tout **câble, réseau, ligne et canalisation en tréfonds**. Elle permet de relier notamment certaines installations de la centrale photovoltaïque au réseau de distribution ou de transport d'électricité et autres réseaux. Cette servitude comprend donc toute installation et pose de lignes souterraines (à une profondeur comprise entre 0,80 à 1,20 mètre), notamment des câbles électriques d'alimentation et d'évacuation de l'énergie électrique, des câbles de mesures et de commande, d'autres câbles de télécommunication, des câbles électroniques de type fibre optique, téléphoniques ou télématiques et, le cas échéant, de raccordement au service des eaux et, plus généralement, de toute tuyauterie.

Cette servitude emporte :

- un droit de passage sur une largeur de DIX (10) mètres en surface (pour la vérification, l'entretien, les réparations et les éventuels remplacements) et d'affouiller, en souterrain ;

- la faculté de procéder à tous travaux de câblage et autres travaux accessoires, et notamment :

. le creusement de tranchées pour le passage de câbles électriques et autres équipements destinés, notamment, à raccorder entre elles les installations du projet du **PRENEUR** ;

. le passage de toutes machines et véhicules afin de préparer et réaliser les travaux de câblage et autres travaux accessoires.

Ce droit de passage pourra être utilisé pour les besoins liés à la construction, l'entretien et à la réparation de la centrale photovoltaïque, par tout propriétaire ou titulaire de droits réels sur le fonds dominant et à tout préposé de ce dernier.

L'emprise de ces passages, en ce qui concerne les biens grevés ci-après désignés, figure sur les plans demeurés ci-annexés, en une bande de couleur bleue, après avoir été approuvé par les parties.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire des fonds servant par dégradation de ses propres fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage. Le propriétaire du fonds servant s'engage à ne rien faire qui pourrait gêner l'accès du personnel de construction ou d'exploitation de la centrale photovoltaïque.

La présente servitude est constituée pour la durée du bail emphytéotique objet des présentes et ses renouvellements successifs. Elle prendra fin en même temps que ledit bail emphytéotique.

#### **Désignation du Fonds dominant**

**BIEN** Propriété de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois donné à bail emphytéotique au **PRENEUR** aux termes des présentes.

#### **A SAINT-PAPOUL (AUDE) 11400 Lieu-dit "Manivel".**

Des parcelles de terre

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface          |
|---------|----|---------|------------------|
| WK      | 70 | MANIVEL | 03 ha 19 a 67 ca |
| WK      | 71 | MANIVEL | 00 ha 93 a 46 ca |
| WK      | 76 | MANIVEL | 02 ha 27 a 86 ca |
| WK      | 77 | MANIVEL | 00 ha 45 a 99 ca |

#### **Effet relatif :**

Parcelles grevées du bail emphytéotique, objet des présentes au profit de la Société dénommée CENTRALES PHOTOVOLTAIQUES PS1, Société par actions simplifiée au capital de 5000 €, dont le siège est à PARIS LA DEFENSE CEDEX (92932), Coeur Défence Tour B 100 Esplanade du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 831248430 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, aux termes des présentes.

#### **Désignation du Fonds servant**

**BIEN** Propriété du **BAILLEUR** aux présentes.

#### **A SAINT-PAPOUL (AUDE) 11400 Lieu-dit "Manivel".**

Une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface          |
|---------|----|---------|------------------|
| WK      | 74 | MANIVEL | 00 ha 18 a 22 ca |

**Effet relatif :**

BIEN appartenant la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois donné.

Parcelle anciennement cadastrée WK 55 : Acquisition suivant acte reçu par Maître HUC notaire à CASTELNAUDARY le 19 janvier 2007, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 8 février 2007, volume 2007P, numéro 1278.

**+++ QUID CHANGEMENT DE DENOMINATION ET SIREN DEPUIS L'ACQUISITION DU BIEN OBJET DES PRESENTES +++**

**Absence d'indemnité - évaluation**

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

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière la présente constitution de servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

**3. SERVITUDE ENVIRONNEMENTALE**

Pour permettre l'entretien de la végétation autour de la centrale photovoltaïque, notamment le défrichage, le débroussaillage, la coupe des haies et éviter les ombrages, le **BAILLEUR** consent au **PRENEUR** et à tous ses sous-traitants, une servitude environnementale sur les fonds servants ci-après désignés. Cette servitude est concédée sur une largeur de 5 mètres maximum autour de l'enceinte clôturée de la centrale photovoltaïque.

La servitude pourra être exercée durant n'importe quelle période de l'année, à tout moment, le **PRENEUR** devra toutefois prévenir le **BAILLEUR** dans les meilleurs délais.

L'emprise de cette servitude, figure en quadrillé vert sur le plan ci-annexé, après avoir été approuvée par les parties.

La présente servitude est constituée pour la durée du bail emphytéotique objet des présentes et ses renouvellements successifs. Elle prendra fin en même temps que ledit bail emphytéotique.

**Désignation du Fonds dominant**

**BIEN** Propriété de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois donné à bail emphytéotique au **PRENEUR** aux termes des présentes.

**A SAINT-PAPOUL (AUDE) 11400 Lieu-dit "Manivel".**

Des parcelles de terre

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface          |
|---------|----|---------|------------------|
| WK      | 70 | MANIVEL | 03 ha 19 a 67 ca |
| WK      | 71 | MANIVEL | 00 ha 93 a 46 ca |
| WK      | 76 | MANIVEL | 02 ha 27 a 86 ca |
| WK      | 77 | MANIVEL | 00 ha 45 a 99 ca |

**Effet relatif :**

Parcelles grevées du bail emphytéotique, objet des présentes au profit de la Société dénommée CENTRALES PHOTOVOLTAIQUES PS1, Société par actions simplifiée au capital de 5000 €, dont le siège est à PARIS LA DEFENSE CEDEX (92932), Coeur Défence Tour B 100 Esplanade du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 831248430 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, aux termes des présentes.

**Désignation du Fonds servant**

**BIEN** Propriété du **BAILLEUR** aux présentes.

**A SAINT-PAPOUL (AUDE) 11400 Lieu-dit "Manivel".**

Des parcelles de terre  
Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface          |
|---------|----|---------|------------------|
| WK      | 73 | MANIVEL | 00 ha 20 a 99 ca |
| WK      | 75 | MANIVEL | 00 ha 07 a 02 ca |
| WK      | 79 | MANIVEL | 00 ha 06 a 69 ca |

#### Effet relatif :

BIEN appartenant la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois donné.

. Parcelle anciennement cadastrée WK 55 : Acquisition suivant acte reçu par Maître HUC notaire à CASTELNAUDARY le 19 janvier 2007, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 8 février 2007, volume 2007P, numéro 1278.

**+++ QUID CHANGEMENT DE DENOMINATION ET SIREN DEPUIS L'ACQUISITION DU BIEN OBJET DES PRESENTES +++**

. Parcelle anciennement cadastrée WK 69 : Acquisition suivant acte reçu par Maître ESCOBAR notaire à CASTELNAUDARY le 30 octobre 2018, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 12 novembre 2018, volume 2018P, numéro 8104.

#### Absence d'indemnité - évaluation

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

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière la présente constitution de servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

#### SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

#### 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 excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**EMPHYTEOTE**. L'**EMPHYTEOTE** 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.

#### HYPOTHEQUE - SURETE

Le Notaire soussigné au vu des états hypothécaires trentenaires en sa possession affirme qu'aucune sureté réelle, privilège ou hypothèque n'est inscrite sur les parcelles prises à bail emphytéotique dans le présent acte.

Le **BAILLEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Le **BAILLEUR** s'engage à ne pas grever de sûreté réelle, privilège ou hypothèque sur les parcelles prises à bail emphytéotique dans le présent acte tant

que ledit acte ne sera pas lui-même publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE.

### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **BAILLEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section WK numéro 55 :

Pour l'avoir acquise avec un autre bien étranger aux présentes de :  
Madame Claire Gabrielle MALACAN, sans profession, demeurant à SAINT-PAPOUL (11400) Les Ardelets,  
Née à SAINT-PAPOUL (11400), le 11 août 1925,  
Veuve de Monsieur Henry Gabriel ROUGER et non remariée.  
Suivant acte reçu par Maître HUC notaire à CASTELNAUDARY, le 19 janvier 2007.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 97.257,00 euros stipulé payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Lequel prix a été payé depuis ainsi déclaré.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 8 février 2007, volume 2007P, numéro 1278.

**+++ QUID ACQUISITION AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LAURAGAIS-MONTAGNE NOIRE identifiée au SIREN sous le numéro 241 100 478.+++**

En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section WK numéro 69 :

Pour l'avoir acquise de :

1°) Madame Nicole Elisabeth ROUGER, retraitée, demeurant à LABECEDE-LAURAGAIS (11400) 10, rue de la Mairie.

Née à SAINT-PAPOUL (11400), le 27 avril 1950.

Veuve de Monsieur Louis CUZIOL et non remariée.

2°) Monsieur Jean Jacques Antoine ROUGER, agriculteur, demeurant à SAINT-PAPOUL (11400) Les Ardelets.

Né à SAINT-PAPOUL (11400) le 5 juin 1951.

Célibataire.

3°) Mademoiselle Bernadette Marie Thérèse ROUGER, retraitée, demeurant à CASTANET-TOLOSAN (31320) 1 avenue Assolelhat (appart. 33).

Née à SAINT-PAPOUL (11400) le 19 octobre 1952.

Célibataire.

Suivant acte reçu par Maître ESCOBAR notaire à CASTELNAUDARY le 30 octobre 2018.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 45.000,00 euros stipulé payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 12 novembre 2018, volume 2018P, numéro 8104.

### PHASE DE MONTAGE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

Aux frais du **PRENEUR**, un expert indépendant établira un état des lieux de la parcelle objet des présentes :

- dans le mois précédant le début des travaux de construction,
- dans le mois suivant la fin des travaux pour constater la remise en état du site après travaux.

### PHASE DE DEMONTAGE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

La remise en état du site après travaux fera également l'objet d'un état des lieux réalisé dans les mêmes conditions, à la charge du **PRENEUR**.

Les travaux d'installation et d'édification de la centrale photovoltaïque et du poste de livraison nécessitent le passage sur diverses parcelles appartenant au **BAILLEUR**.

### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 22 années entières et consécutives prenant effet rétroactivement le 4 novembre 2020 pour finir le 3 novembre 2042.

Ledit bail sera reconductible par période de DIX (10) ans, sur demande écrite du **PRENEUR**, un an au moins avant la date d'échéance, formulée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Cependant cette reconduction conventionnelle ne pourra permettre d'excéder au total QUATRE VINGT DIX NEUF (99) ans, durée maximum fixée par l'article L451-1 alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime.

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

### CONDITION RESOLUTOIRE

L'exploitation normale d'un parc photovoltaïque constituant un élément déterminant du consentement du **PRENEUR** au bail emphytéotique, les Parties conviennent que si, passé un délai incompressible de 18 ans et 1 jour à compter du bail emphytéotique, venait à survenir l'un des événements suivants :

- . Cessation (par résiliation ou annulation) du contrat d'achat de l'électricité conclu pour une cause indépendante du **PRENEUR** ;
- . Modification législative ou réglementaire bouleversant l'équilibre économique de l'exploitation du centrale photovoltaïque et rendant le coût de la poursuite de celle-ci manifestement disproportionné ;
- . Destruction, par suite d'un sinistre, de 50% et plus des constructions et aménagements du centrale photovoltaïque et/ou du réseau de transport d'électricité

Le **PRENEUR** aura la faculté d'invoquer la caducité du bail emphytéotique et notifiera celle-ci au **BAILLEUR**. En aucun cas, la caducité ne pourra être invoquée moins de 18 ans et 1 jour à compter de la prise d'effet du bail emphytéotique et elle donnera lieu, au profit du Propriétaire, au versement d'une indemnité forfaitaire correspondant à 15 % du montant cumulé des loyers annuels restant à courir (sans indexation) jusqu'au terme initial du bail emphytéotique.

Dans cette hypothèse, et si le **PRENEUR** décide d'utiliser le bénéfice de la présente clause, le **PRENEUR** restituera au **BAILLEUR** les biens objets du présent bail. Il s'engage également à procéder à ses frais au démontage et au transport des éléments constitutifs du centrale photovoltaïque, de ses accessoires, et du poste électrique, afin de restituer les biens dans leur aspect initial.

### CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu sous les charges et conditions suivantes que le **BAILLEUR** oblige le **PRENEUR** à exécuter et accomplir, savoir :

#### I.- Conditions particulières

##### 1°) Réalisation des ouvrages

Selon les indications données dans l'Exposé, le **PRENEUR** fera son affaire de la construction des ouvrages décrits dans le permis de construire susmentionné en tant qu'ils sont situés sur les parcelles présentement données à bail, dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la signature des présentes,

Le **PRENEUR** sera responsable des éventuels dégâts causés à la propriété du **BAILLEUR** par les entreprises intervenant pour le compte du **PRENEUR** lors de la réalisation des travaux.

### 2°) Sort des constructions en fin de bail

A l'expiration du bail ou en cas de résiliation à la demande du **PRENEUR** après la dix-huitième année du bail, le **BAILLEUR** pourra à son choix :

- conserver la totalité des constructions, aménagements et équipements réalisés par le **PRENEUR**, lesquels deviendront la propriété du **BAILLEUR**, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte. Dans cette hypothèse, le **BAILLEUR** fera son affaire de l'exploitation des installations et devra prendre toutes les précautions d'usage pour leur démantèlement, notamment pour les panneaux photovoltaïques.

- soit demander le démantèlement des ouvrages et la remise en état des biens, aux frais du **PRENEUR**, en procédant au démontage et au transport des éléments constitutifs de la centrale photovoltaïque, de ses accessoires, et du poste électrique, afin de restituer les biens dans leur aspect initial.

## **II. - Conditions générales**

### 1°) Etat des biens - consistance

Le **PRENEUR** s'oblige à prendre les biens sus désignés dans l'état où ils se trouvent à la date d'effet de la location. Il renonce à demander toutes indemnités, ou dommages intérêts, en raison des défauts apparents ou cachés qui pourraient résulter de la nature du sol ou du sous-sol.

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

### 2°) Servitudes

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

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

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, à ce jour, les parcelles louées ne sont grevées d'aucune servitude autre que celle résultant de la loi, de la situation naturelle des lieux, des prescriptions d'urbanisme, et de celles constituées ci-après aux termes du présent acte.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle des éventuelles servitudes à acquérir ou à consentir pour les besoins de l'opération.

Conformément à l'article L.451-9 du Code Rural et de la Pêche Maritime et de la Pêche Maritime, le **PRENEUR** pourra 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 et à condition d'en avertir le **BAILLEUR**.

### 3°) Travaux - réparations

Le **PRENEUR** aura à sa charge les divers travaux d'aménagement nécessaires au but poursuivi.

En outre le **PRENEUR** devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions et ouvrages édifiés et tous les aménagements qu'il aura apportés, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toutes natures de l'ensemble des biens loués, y compris les grosses réparations

telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

#### 4°) Impôts

Le **PRENEUR** devra acquitter pendant la durée du bail, les impôts, contributions et taxes de toute nature grevant, ou pouvant grever, les biens loués et les constructions édifiées.

#### 5°) Assurances

Le **PRENEUR** tiendra constamment assurés, pendant toute la durée du bail, pour une somme suffisante, les ouvrages de toute nature, matériels ou autres garnissant les lieux loués.

Le **PRENEUR** prendra à sa charge exclusive et sans répétition contre le **BAILLEUR**, toutes les primes des polices d'assurances, taxes en sus.

A ce titre le **PRENEUR** souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable pendant toute la durée du bail. Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR**, sur sa demande, par la production des attestations d'assurance.

Le **BAILLEUR** demeurera seul responsable des dommages qu'il pourrait causer à la centrale photovoltaïque et s'assurera en conséquence via une police de responsabilité civile.

#### 6°) Constitution et acquisition de droits réels.

Le présent bail est un bail emphytéotique qui, conformément à l'article L.451-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, confère au **PRENEUR** un droit réel sur les biens loués.

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le **PRENEUR** resteront pour lui et ses ayants-cause pendant toute la durée du présent bail, soumis à ce droit réel immobilier.

Le **PRENEUR** pourra grever son droit au présent bail et les constructions édifiées sur les terrains qui en sont l'objet, d'hypothèques valant garanties, pour une durée n'excédant pas celle du présent bail, de manière que l'immeuble soit libre de toute hypothèque ou sûretés réelles à l'expiration du contrat.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives éventuellement indispensables à la réalisation des travaux auxquels il doit procéder, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à condition d'en avertir le **BAILLEUR**.

Toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du **BAILLEUR**.

#### 7°) Cession. Apport en société. Sous-location.

Le **PRENEUR** pourra disposer, à quelque titre que ce soit, pour quelque cause que ce soit, de totalement ou partiellement, sans restriction, de tout ou partie de ses droits d'emphytéose. Il pourra céder et apporter en société les droits au présent bail ou sous-louer tout ou partie des biens loués, pour une durée n'excédant pas la durée restant à courir sur le bail.

En cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail.

Toute cession, tout apport en société et tout changement de propriétaire de la société preneuse du bail emphytéotique devra, pour être opposable au **BAILLEUR**, lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code Civil par exploit d'huissier.

Toute sous location devra, pour être opposable au **BAILLEUR** lui être notifiée.

Toute copie exécutoire éventuelle, de tout acte en découlant sera délivrée au **BAILLEUR** au frais du cessionnaire.

### 8°) Frais

Enfin, le **PRENEUR** paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, ceux de la copie exécutoire à délivrer au **BAILLEUR**, ceux de la publicité foncière et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

### **PACTE DE PREFERENCE**

Dans l'hypothèse où le **BAILLEUR** serait amené à aliéner tout ou partie des parcelles présentement louées, un droit de préférence serait donné au **PRENEUR** en place au moment de l'aliénation.

A cet égard, le **BAILLEUR** s'oblige, au cas où il se déciderait à vendre tout ou partie du terrain objet du présent bail emphytéotique, et pendant toute la durée de ce bail, à donner la préférence au **PRENEUR** sur tout autre acquéreur, pour l'acquisition dudit terrain et ce, à égalité de prix et conditions de vente.

A cet effet, le **BAILLEUR** devra faire connaître au **PRENEUR**, par lettre recommandée avec avis de réception, quarante jours au moins avant de réaliser la vente qu'il se proposera de faire, les qualités et domicile de l'acquéreur éventuel, le prix sincère offert par celui-ci, ainsi que les modalités de paiement prévues et les conditions de la vente projetée.

Le **PRENEUR** sera tenu de faire connaître son intention d'user de son droit de préférence, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée, au **BAILLEUR**, dans un délai de trente jours à compter de la réception de la lettre recommandée susvisée, faute de quoi il sera déchu de son droit.

Si le **BAILLEUR** décidait que l'aliénation dudit terrain aurait lieu par adjudication volontaire et, à plus forte raison, en cas de vente judiciaire, le **PRENEUR** devra y être convoqué, par lettre recommandée avec accusé de réception, vingt jours au moins avant la date fixée pour l'adjudication.

Il lui sera alors accordé un délai de vingt jours à compter de celui de l'adjudication pour faire connaître sa décision d'user de son droit de préférence, aux conditions de la dernière enchère, ce qui emporterait substitution pure et simple du **PRENEUR** à l'adjudicataire.

Ce droit de préférence s'appliquera à toute mutation à titre onéreux des parcelles louées, soit par vente, apport en société ou échange.

Il est bien entendu que ce pacte de préférence ne fait pas obstacle à toute disposition, à titre gratuit, que pourrait prendre le propriétaire dudit terrain.

Ce droit de préférence est consenti au profit du **PRENEUR** aux présentes, ou de tout autre **PRENEUR** en place au moment de l'aliénation projetée.

Dans le cas de l'acquisition du terrain mis en vente par le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** s'engage à conserver son activité photovoltaïque sur le terrain acquis pour la durée initialement prévue dans le bail emphytéotique.

Pour la publicité foncière, et la perception de la contribution de la sécurité immobilière, le droit de préférence conféré au **PRENEUR** est évalué par les parties à la somme de **CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €)**.

## REDEVANCE

### 1/ EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES CADASTREES SECTION WK NUMEROS 70 ET 71 :

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à MILLE CINQ CENT EUROS (1.500,00 €) par hectare loué, soit pour QUATRE HECTARES TREIZE ARES TREIZE CENTIARES (04h13a13ca), la somme de SIX MILLE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (6.196,95 EUR).

Lequel premier loyer est versé rétroactivement par la comptabilité du notaire soussigné à compter de la date de l'ouverture de chantier qui est intervenue le 28 octobre 2020.

Soit la somme de SIX MILLE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (6.196,95 EUR) que le **PRENEUR** a payé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial soussigné au **BAILLEUR** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

#### DONT QUITTANCE

#### PAIEMENT DE LA REDEVANCE

Ce loyer sera payé annuellement et d'avance.

Le **PRENEUR** s'oblige à le payer au **BAILLEUR** chaque année à la date anniversaire de l'ouverture du chantier.

Le loyer versé annuellement restera définitivement acquis au **BAILLEUR** même en cas de résiliation du bail pour quelque raison que ce soit en cours d'année.

Le paiement des loyers s'effectuera au domicile du **BAILLEUR**, soit par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la Loi. A ce titre le **BAILLEUR** devra faire parvenir au **PRENEUR** un RIB dans les meilleurs délais.

### 2/ EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES CADASTREES SECTION WK NUMEROS 76 et 77 :

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (2.500,00 €) par hectare loué, soit pour DEUXHECTARES SOIXANTE-TREIZE ARES QUATRE-VINGT CINQ CENTIARES (02h73a85ca), la somme de SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-SIX EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (6.846,25 EUR).

#### PAIEMENT DE LA REDEVANCE

Ce loyer sera payé de la façon suivante :

- un versement anticipé de cinq loyers, soit la somme de TRENTE-QUATRE MILLE DEUX CENT TRENTE-ET-UN EUROS et VINGT-CINQ CENTIMES (34.231,25€).

Lesquels loyers seront versés rétroactivement par la comptabilité du notaire soussigné à compter de la date de l'ouverture de chantier qui est intervenue le 4 novembre 2020.

Soit la somme de TRENTE-QUATRE MILLE DEUX CENT TRENTE-ET-UN EUROS et VINGT-CINQ CENTIMES (34.231,25€) que le **PRENEUR** a payé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial soussigné au **BAILLEUR** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

#### DONT QUITTANCE

- un loyer lissé sur le reste de la durée du bail, versé à la date anniversaire de l'ouverture du chantier, soit la somme de CINQ MILLE CINQ CENT QUARANTE-DEUX EUROS et VINGT CENTIMES (5.542,20€) pour les VINGT-ET-UNE autres années du bail.

Le **PRENEUR** s'oblige à le payer au **BAILLEUR** chaque année à la date anniversaire de l'ouverture de chantier.

Le loyer versé annuellement restera définitivement acquis au **BAILLEUR** même en cas de résiliation du bail pour quelque raison que ce soit en cours d'année.

Le paiement des loyers s'effectuera au domicile du **BAILLEUR**, soit par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la Loi. A ce titre le **BAILLEUR** devra faire parvenir au **PRENEUR** un RIB dans les meilleurs délais.

**Soit un montant total des loyers à partir de la date d'ouverture de chantier de QUARANTE MILLE QUATRE CENT VINGT HUIT EUROS et VINGT CENTIMES (40.428,20€) réglés ce jour par la comptabilité du notaire soussigné.**

**Soit un montant total des loyers à partir de l'année 2021 de ONZE MILLE SEPT CENT TRENTE-NEUF EUROS et QUINZE CENTIMES (11.739,15€).**

### **REVISION DE LA REDEVANCE**

Le montant total de la redevance sera révisé chaque année, à la date anniversaire de l'ouverture de chantier pour l'année à venir, selon la formule ci-après définie.

Les redevances et indemnités seront indexés sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité à EDF par la centrale photovoltaïque. L'indice L est ainsi défini dans la publication de l'arrêté du 17 janvier 2014:

$$L = 0,8 + 0,1 (ICHTrev - TS / ICHTrev - TS_0) + 0,1 (FMOABE0000 - FMOABE0000_0)$$

Formule dans laquelle :

1°) ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

2°) FMOABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année de l'indice de prix de production de l'industrie française pour le marché français pour l'ensemble de l'industrie ;

3°) ICHTrev-TS<sub>0</sub> et FMABE0000<sub>0</sub> sont les dernières valeurs définitives des indices ICHTrev-TS et FM0ABE0000 connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le **PRENEUR** ne pourra 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 différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent.

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

A défaut, les parties conviennent de l'élément de remplacement. Si elles n'y parviennent pas, cet élément est fixé par un expert qu'elles choisissent d'un commun accord ou, à défaut, qui est désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel le bien se trouve.

Les parties s'engagent à respecter l'avis de cet expert.

## **DEFAUT DE PAIEMENT DU LOYER - RESOLUTION**

La résolution du présent bail emphytéotique pourra être demandée par le **BAILLEUR** dans les conditions prévues par l'article L.451-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime

- en cas d'inexécution par le **PRENEUR** des obligations résultant du bail ou si des détériorations graves sont commises par lui sur le fonds ;  
- en cas de défaut de paiement de deux années consécutives de la redevance après une sommation restée sans effet.

La résolution ne pourra cependant être demandée par le **BAILLEUR** que NEUF (9) mois après un simple commandement de payer ou sommation d'exécuter faite par acte extrajudiciaire, et resté sans effet.

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

De même, dans le cas où le **PRENEUR** ou, s'il y a lieu, son sous-locataire, aurait souscrit un crédit-bail ou toute autre forme de prêt pour le financement de tout ou partie de la centrale photovoltaïque, le commandement de payer ou la sommation d'exécuter devra obligatoirement être dénoncé au crédit bailleur ou au prêteur dans les mêmes conditions que ci-dessus, pour autant que ce ou ces crédits baux ou prêts aient été notifiés au **BAILLEUR**.

Aucune résiliation du présent bail, ne pourra intervenir à la requête du **BAILLEUR** à l'égard du **PRENEUR** en l'absence de telles dénonciations.

Dans les NEUF (9) mois de cette ou ces dénonciations, les titulaires de droits réels ou crédit bailleurs/prêteurs, pourront à leur choix

- soit aviser le **BAILLEUR** par lettre recommandée avec avis de réception qu'ils verseront au **BAILLEUR** le loyer impayé ou exécuteront l'obligation défailante.

- soit signifier au **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec avis de réception, leur substitution pure et simple (ou celle d'un tiers désigné par eux) dans les droits et obligations du **PRENEUR**, par suite de cession à leur profit du bail (***sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation de la centrale photovoltaïque et à la vente d'électricité produite à EDF***), à défaut de quoi la résiliation pourra intervenir à l'égard du **PRENEUR**.

En cas de cession de bail, celle-ci sera constatée par acte authentique et signifiée au **BAILLEUR** conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Les engagements du **BAILLEUR** au titre du présent article ont la nature d'une stipulation pour autrui faite au profit des titulaires de droits réels sur le bail et les constructions, conformément à l'article 1121 du Code Civil.

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

## **DIAGNOSTICS**

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

**PUBLICITÉ FONCIÈRE****1/ En ce qui concerne le bail emphytéotique :**

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE aux frais du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** déclare prendre l'engagement de construire dans les quatre ans à compter de la signature des présentes aux conditions prévues par l'article 1594-0 G A du Code général des impôts,

En conséquence, la présente mutation est soumise au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts, le présent bail étant fiscalement assimilé à un bail à construction.

Dans l'hypothèse où Le **PRENEUR** ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles majorés des intérêts de retard.

**2/ En ce qui concerne les constitutions de servitudes :**

Pour la perception de la taxe de publicité foncière au taux de l'article 678 du Code général des impôts et celle de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à cent cinquante euros (150,00 eur).

**DROITS**

|   |          |   | <u>Mt à payer</u> |
|---|----------|---|-------------------|
| <i>Taxe départementale</i><br>0,00              | x 0,70 % | = | 0,00              |
| <i>Frais d'assiette</i><br>0,00                 | x 2,14 % | = | 0,00              |
| <b>TOTAL</b>                                    |          |   | <b>0,00</b>       |
| <b>Le minimum de perception est de 25 Euros</b> |          |   | <b>25,00</b>      |

**3/ Contribution de sécurité immobilière :**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué savoir :

**Pour le montant cumulé des loyers :** 13.043,20 € x 22 ans = 286.950,40 € x 0,10% = 287,00€

**Pour le pacte de préférence :** 150,00€ x 0,10% = 15,00€

**Pour la constitution de servitude d'accès :** 150,00 € x 0,10 % = 15,00 €

**Pour la constitution de servitude de raccordement :** 150,00 € x 0,10 % = 15,00 €

**Pour la constitution de servitude environnementale :** 150,00 € x 0,10 % = 15,00 €

Les parties déclarent en outre que le présent bail emphytéotique n'a pas été assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

**ELECTION DE DOMICILE**

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

## **COPIE EXECUTOIRE**

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

## **FRAIS**

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

## **CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans le protocole d'accord sus-relaté ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

## **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

## **MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

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

Le preneur donne son agrément à cette réserve.

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

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

## **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 RÉCIPROQUE**

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

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

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

:

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

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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

## **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sur vingt-deux pages**

#### **Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

#### **Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Et le notaire en concours a signé.