



MAIRIE DE VEYRAC

CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 16 décembre, le conseil municipal légalement convoqué le 9 décembre 2025 par le Maire, s'est réuni à la mairie de Veyrac sous la présidence de Jean-Yves RIGOUT, Maire.

M. Philippe MAZIERE, désigné au scrutin à l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.

CONSEILLERS :

En exercice : 19
Présents : 17
Votants : 19

Etaient présents :

MM. Patrice ARMBRUSTER, Jean-Paul BRIZI, Mmes Marie-Claude COUTY, M. Philippe DELACHAIR Mmes Hélène FAYARD, Christiane GABILLAUD, M. Philippe GASNIER, Mmes Charlotte GUERET, Sandrine KARAM, Carole LALAY, MM. Michel LOUP, Philippe MAZIERE, Jean-Yves RIGOUT, Mmes Sandrine SAVARY, Marie SEGONDS, M. Franck SELLERET, Mme Christiane VAUZELLE

Absents excusés avec délégation de pouvoir :

Mme Blandine LAROUDIE (procuration donnée à M. Patrice ARMBRUSTER)
M. Stéphane VAUZELLE (procuration donnée à Mme Christiane VAUZELLE)

ORDRE DU JOUR

1. Sujet 1	Approbation du PV du conseil municipal précédent
2. D.2025-036	Décision modificative budgétaire
3. D.2025-037	Signature d'un bail à construction avec ELINA Autoconsommation pour l'installation d'ombrières solaires sur le parking du Mas Martin <i>modification suite à la modification des clauses du bail</i> ANNEXE 1 - bail à construction avec ELINA-Autoconsommation pour l'installation d'ombrières solaires sur le parking du Mas-Martin
4. Questions et points divers	

APPROBATION DU PV DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 NOVEMBRE 2025

Patrice Armbruster signale qu'il a envoyé par mail des suggestions de modifications. Les services qui n'ont reçu ce mail que le jour même n'ont pas eu le temps de traiter la demande.

Concernant l'information faite aux membres du Conseil municipal de l'arrêté de virement n°3-2025, Patrice Armbruster questionne M. le Maire, qui précise que la convention passée avec l'université de Limoges est devenue caduque à la suite d'une erreur matérielle dans la convention (convention non conforme à la délibération du Conseil d'administration de l'Université de Limoges). Ainsi, les titres de recettes émis par la commune pour le versement de 500€ par trimestre ont dû être annulés, dans l'attente de la conclusion d'une convention avec l'Université, qui sera présentée lors d'un prochain Conseil municipal, pour délibération. M. le Maire précise que cette erreur est le fait de l'université, qui devra formuler un nouveau texte de convention.

Au sujet de la délibération n°D2025-032 MODE ET MONTANT DE LA PARTICIPATION EMPLOYEUR AU RISQUE SANTE A COMPER DU 1ER JANVIER 2026, Patrice Armbruster précise une phrase qu'il a prononcée lors du conseil municipal du 26 novembre : « A propos de la contribution communale de 20€ par agent au titre de la cotisation à une mutuelle labellisée, cela engendrerait un coût de



1600€ si tous les agents de la commune se trouvaient dans les conditions d'attribution de cette aide ».

Enfin, Patrice Armbruster reformule une question posée lors du conseil municipal du 26 novembre : Quel est le coût pour la commune, occasionné par le Tour du Limousin qui prendra le départ de Veyrac en 2026 ? Et quelles seront les retombées pour les commerçants de la commune ?

Comme cela avait déjà été le cas le 26 novembre dernier, M. le Maire lui répond que la contribution directe s'élève à 5000€. Il faut prévoir 5 000€ de plus pour les frais annexes. Les retombées pour les commerçants sont difficiles à chiffrer. Elles sont par contre réelles et directes pour les associations qui accepteront de proposer au public des stands ou animations du type : buvette, mini-restauration...

Le projet de procès-verbal du 6 novembre 2025 figure en annexe. Les remarques suivantes ont été prises en compte

- Christiane Vauzelle et Franck Selleret : fautes d'orthographe
- Patrice Armbruster : modifications détaillées ci-dessus
- Franck Selleret : souhaite modifier dans Questions diverses – Villes et villages étoilés : « A noter que le halo lumineux autour de l'agglomération de Limoges n'est plus visible. » par « A noter que le halo lumineux autour de l'agglomération de Limoges est moins visible. » qui reflète plus la réalité

ADOPTE A L'UNANIMITE

1. DELIB. D.2025-036

BUDGET PRINCIPAL 2025 : DÉCISION MODIFICATIVE N°1

Sujet exposé par Hélène FAYARD

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 1 612-11,

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57,

Vu la délibération n° D2025-013 en date du 09 avril 2025 adoptant le Budget Primitif 2025 voté par chapitre,

Il est rappelé que les décisions modificatives sont des délibérations qui viennent modifier les autorisations budgétaires initiales, soit pour intégrer des dépenses ou des ressources nouvelles, soit pour supprimer des crédits antérieurement votés.

Les décisions modificatives répondent aux mêmes règles d'équilibre et de sincérité que le budget primitif.

Concernant cette décision modificative, il s'agit de modifier certains postes de dépenses sur la section de fonctionnement du budget principal.

Considérant que les crédits ouverts aux articles ci-après du chapitre 011 "Charges à caractère général" (et plus précisément les chapitres 60, 61 et 62) du budget de l'exercice 2025 ont été insuffisants, il est proposé de procéder à des réajustements en prélevant cette somme sur le chapitre 012 "Charges de personnel et frais assimilés" et notamment au Chapitre 64 "Charges de personnel"



SECTION DE FONCTIONNEMENT		
Chapitre	Article	Montant
64 Charges de Personnel	64111 Personnel Titulaire : Rémunération Principale	- 40 000€
TOTAL Chapitre 64		- 40 000€

Chapitre	Article	Montant
60 Achats et variations des stocks	6042 Achat de prestations	+ 4 000€
	60612 Energie - Electricité	+ 5 000€
	60622 Carburants	+ 200€
	60623 Alimentation	+ 2 000€
	60631 Fournitures d'entretien	+ 2 000€
	60632 Fournitures de petit équipement	+ 5 000€
SOUS-TOTAL Chapitre 60		+ 18 200€
61 Autres charges externes : services extérieurs	611 Contrats de prestations de service	+ 12 000€
	615221 Entretien, réparation des bâtiments publics	+ 5000€
	61551 Entretien matériel roulant	+ 800€
SOUS-TOTAL Chapitre 61		+ 17 800€
62 Autres charges externes : services extérieurs	6228 Divers	+ 400€
	6332 Fêtes et Cérémonies	+ 2 000€
	6236 Catalogues et Imprimés	+ 500€
	6251 Voyages et Déplacements	+ 100€
	6262 Frais de Télécommunications	+ 1 000€
SOUS-TOTAL Chapitre 62		+ 4 000€
TOTAL Chapitres 60, 61 et 62		+ 40 000€

Débat :

Hélène Fayard précise que les sommes dégagées en excédent du chapitre 64 s'expliquent par plusieurs raisons :

- Le chef de l'équipe scolaire a été recruté à un grade inférieur à ce qui était initialement envisagé
- Un agent du service technique (à 90% mis à disposition de Limoges métropole pour les interventions sur la voirie) a été recruté le 1er juillet par Limoges Métropole
- L'agent d'accueil à mi-temps n'a pas été recruté à ce jour

Après exposé, il vous sera proposé :

- ✓ **D'adopter** la décision modificative n° 1 conformément aux dispositions ci-avant mentionnées

VOTANTS : 19	ABSTENTION : 2 - Christiane Vauzelle - Stephane Vauzelle	CONTRE : 3 - Patrice Armbruster - Christiane Moreau - Blandine Laroudie	POUR : 14
---------------------	---	---	------------------



2. DELIB. D.2025-037

SIGNATURE D'UN BAIL A CONSTRUCTION AVEC ELINA AUTOCONSOMMATION POUR L'INSTALLATION D'OMBRIERES SOLAIRES SUR LE PARKING DU MAS MARTIN - MODIFICATION SUITE A LA MODIFICATION DES CLAUSES DU BAIL

Sujet exposé par Jean-Yves RIGOUT

Vu la délibération n° D. 2024-028, en date du 11 juin 2024, décidant d'accepter de faire connaître à la SEM ELINA l'intérêt de la commune pour sa proposition et **de s'assurer**, dans le cadre de la manifestation spontanée d'intérêt de la SEM Elina pour la mise à disposition du parking du Mas Martin pour la conception, la réalisation, le financement et l'exploitation de centrales solaires en autoconsommation (individuelle ou collective), par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente. Dans le cas d'un appel à manifestation d'intérêt qui se révélerait plus avantageux pour la commune, celle-ci se réserve la possibilité de recourir à un autre tiers investisseur

Vu la délibération n° D.2025-016 en date du 26 juin 2025, acceptant la poursuite du processus engagé avec la SEM ELINA,

Vu la délibération n° D.2025-023 en date du 17 juillet 2025, acceptant la signature d'un bail à construction et les annexes sur les parcelles concernées pour abriter le projet

Vu la délibération n° D.2025-028 en date du 24 septembre 2025, autorisant Monsieur le Maire à signer le bail avec la Société de projet Elina Autoconsommation créée par la SEM ELINA pour porter l'investissement pour les projets d'autoconsommation, en fixant la redevance de bail à construction à 1€ symbolique/an, compte-tenu des retombées indirectes pour la commune (autoconsommation, parking couvert et mise à disposition d'un local) et en conformité avec l'avis rendu par le service France Domaines du 18 septembre 2025.

Considérant que des ajustements ont été nécessaires suite à la rédaction du bail par l'Office notarial qui avait été présenté en annexe de la délibération n° D.2025-028 en date du 24 septembre 2025, concernant en particulier les ajouts en rouges dans le document.

Une réunion de travail s'est tenue le 4 décembre dernier, en visioconférence, réunissant M. Mballo, représentant la SEM ELINA, et MM Rigout, Selleret et Gasnier, représentant la commune. A l'issue de cette réunion, dont l'objet était la mise au point définitive des termes du bail à construction à conclure entre les deux parties, les modifications suivantes ont été intégrées dans la rédaction du bail :

1. Page 3 :

✓ Chapitre « Construction projetée » : Précisions :

- 5752m² de surface mise à disposition (voir dossier déclaration préalable)
- Emprise au sol de l'ombrière : 1 344 m²
- Surface totale dédiée aux parkings : 1 440 m²
- Puissance totale projet : 298,08 kWc

✓ Ajout : « toute utilisation [...] ». *A maintenir.*

✓ Copie des documents établis par *ELINA Autoconsommation*

✓ **Autorisation de construire** : DP n°87 202 2500056 (*Attente arrêté de non-opposition*)

2. **Page 4** : « Régularisation... » : à *supprimer*. Cette remarque ne concerne pas le bail, mais le contrat de vente d'électricité. Le contrat en question contient cette clause. La Commune, peut se retirer totalement de ce contrat, si les conditions ne sont plus favorables, sans compromettre l'existence du partenariat avec Elina Autoconsommation pour l'hébergement de la centrale solaire (moyennant la construction de l'ombrière).

3. **Pages 8/9** : « En cas de nantissement... » : à *supprimer*. Redite du paragraphe précédent. Par ailleurs, le financement du projet est déjà acquis par Elina Autoconsommation.



4. Page 10 :

- ✓ « Les parties conviennent ... » : à *supprimer*. Le bailleur n'est pas actionnaire de la SAS ELINA Autoconsommation, la commune n'est donc pas concernée
- ✓ « SOUS-TRAITANCE... » : à *supprimer* car sans objet ; il s'agit d'une prérogative de la SAS ELINA Autoconsommation. La sous-traitance peut être évoquée en phase travaux, entre l'entreprise qui sera titulaire du marché et Elina Autoconsommation. En phase d'exploitation Elina Autoconsommation est seule responsable du bon état de fonctionnement du site et prendra ses dispositions pour désigner seule les prestataires devant intervenir sur ses installations, sous son unique responsabilité.

5. Page 15 : « Le bail sera résolu... » :

- ✓ Remplacer « résolu » par « résilié »
- ✓ *Supprimer* « d'arrêt d'exploitation pendant une période continue [...] par le preneur ». La question de l'exploitation de la centrale solaire n'est pas « liée » à la mise à disposition de l'ombrrière, « propriété » de la Commune, sur laquelle ombrrière, ELINA Autoconsommation pose sa centrale solaire qui pourra connaître des dysfonctionnements. Dans ce cas de figure, ELINA Autoconsommation est liée à ses consommateurs par un contrat de fourniture qu'elle doit honorer.

6. Page 19 : « De convention expresse entre les parties... » : à *supprimer* : les fondations, la structure, la charpente et la couverture, tout comme l'installation solaire (y compris les onduleurs, le raccordement, etc.), sont déjà sous la responsabilité du bailleur dans le cadre qui est conçu à cet effet.

7. Page 20 : « Garantie financière » à *supprimer*.

Il est précisé, en page 20 (I Propriété de construction 2) En fin de bail....) qu'au terme du bail, "tous les aménagements [...] deviendront de plein droit la propriété du bailleur sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession".

8. Page 21 : Entretien - Plan de maintenance. à *supprimer*

Il y a des obligations réglementaires relatives à la sécurité. ELINA Autoconsommation est dans l'obligation de maintenir les installations en bon état pour répondre à leurs obligations de fourniture d'électricité. Les conditions de gestion de l'installation sont la prérogative d'Elina Autoconsommation et ne peuvent être accessibles au bailleur que sous conditions.

9. Page 25 : *Additifs en rouge* à *supprimer*.

Les questions sont déjà traitées. La responsabilité d'ELINA Autoconsommation est totale sur les aménagements réalisés sur le site pendant toute la durée du bail.

En conclusion, le bail, comprenant l'ensemble des modifications ci-avant décrit, est annexé à la présente délibération.

Après exposé, il vous sera proposé :

- **D'autoriser** Monsieur le Maire à signer le bail avec la Société de projet ELINA Autoconsommation tel que présenté en annexe de la présente délibération
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la bonne conduite du processus à son terme.

ADOpte A L'UNANIMITE



ANNEXE : BAIL A CONSTRUCTION

100824701
EL/MD/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE
A ORADOUR-SUR-GLANE (Haute-Vienne), 16 Rue de la Lande, au
bureau permanent de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maitre Elodie LASVERGNAS, Notaire associée de la Société d'Exercice
Libéral à Responsabilité Limitée à associé Unique « Elodie LASVERGNAS »
titulaire d'un Office Notarial à SAINT-VICTURNIEN (87420), Rue Alluaud, identifié
sous le numéro CRPCEN 87054 ,

À RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte
contenant BAIL À CONSTRUCTION.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" -

La personne morale de droit public COMMUNE DE VEYRAC, Autre collectivité
territoriale, située dans le département de la Haute-Vienne, dont l'adresse du siège est
à VEYRAC (87520), 1 place de la Mairie, identifiée sous le numéro SIREN 218720209.

Dénommée ci-après par le vocable le "BAILLEUR".

- "PRENEUR" -

La Société dénommée ELINA AUTOCONSOMMATION, Société par actions
simplifiée au capital de 1000 €, dont le siège est à LE PALAIS-SUR-VIENNE (87410), 8
rue d'Anguernaud, identifiée au SIREN sous le numéro 952436558 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de LIMOGES.

Dénommée ci-après par le vocable le "PRENEUR".

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La commune de VEYRAC est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Yves
RIGOUT, maire de ladite commune, et spécialement autorisé à réaliser la présente
opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du

XXXXX télétransmise à la sous-préfecture de XXXXXX le XXXX, dont une ampliation est annexée.

Monsieur Jean-Yves RIGOUT, déclarant :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

- La Société dénommée ELINA AUTOCONSOMMATION est représentée à l'acte par son président et unique associé, la société ELINA, société anonyme d'économie mixte locale, au capital de 7.000.000,00 €, dont le siège est à LE PALAIS SUR VIENNE (87410), 8 rue d'Anguenaud identifiée au SIREN sous le numéro 882525538 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIMOGES.

La société ELINA étant elle-même représentée aux présentes par Monsieur Armand MBALLA son Directeur Général, agissant spécialement aux fins des présentes en vertu des statuts de ladite société ELINA mis à jour le 12 décembre 2024, attestant que les engagements contractés aux termes des présentes, pour le compte et au nom de ladite société dénommée ELINA AUTOCONSOMMATION sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code civil comme étant utiles à la réalisation de son objet tel que défini par ses statuts.

DÉCLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant la société ELINA AUTOCONSOMMATION

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE



PROPRIETE DU TERRAIN

Le bailleur est propriétaire d'un terrain situé à VEYRAC (87520), Mas Martin, d'une superficie de cinquante-et-un ares quatre-vingt-quinze centiares (51a 95 ca), qui sera plus amplement désigné ci-après.

CONSTRUCTIONS PROJETEES

Le preneur se propose d'édifier sur le BIEN donné à bail, les constructions suivantes :

La commune de VEYRAC porte un projet de construction d'un hangar avec toiture photovoltaïque afin de couvrir le parking qui sera implanté sur les parcelles cadastrales ci-dessous plus amplement décrite :

- o 5752m² de surface mise à disposition (voir dossier déclaration préalable)
- o Emprise au sol de l'ombrière : 1344m²
- o Surface totale dédiée aux parkings : 1440m²
- o Puissance totale projet : 298,08 kWc

L'objectif est de permettre au PRENEUR de construire et d'exploiter le hangar (sans bardage) avec une centrale solaire photovoltaïque en toiture.

La commune de VEYRAC pourra, pendant toute la durée du bail :

-utiliser le hangar construit par ELINA AUTOCONSOMMATION, à l'exception des panneaux et de leurs systèmes de surimposition.

-aménager le hangar construit par ELINA CONSOMMATION : installation d'éclairage ou/et d'insonorisation, pose de bardage, construction sous la structure par exemple, sans que cette liste ne soit limitative.

Toute utilisation ou aménagement du hangar réalisés par la commune de VEYRAC fera l'objet d'une validation technique préalable par le preneur pour vérifier la compatibilité avec les installations photovoltaïques.

L'emplacement de ces bâtiments figure sur un plan masse et un jeu de plans y compris coupes et élévations qui montrent la future consistance des biens immobiliers envisagés.

Les copies de ces documents établis par ELINA Autoconsommation sont ci-annexées.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJETEE

Le PRENEUR se propose d'édifier sur le BIEN donné à bail une ombrière photovoltaïque implantée sur une surface totale mise à disposition de cinq mille sept cent cinquante-deux mètres carrés (5 752 m²), conformément au dossier de déclaration préalable.

L'emprise au sol de l'ombrière sera de mille trois cent quarante-quatre mètres carrés (1 344 m²), et la surface totale dédiée aux parkings sera de mille quatre cent quarante mètres carrés (1 440 m²).

La puissance totale de la centrale photovoltaïque projetée est de deux cent quatre-vingt-dix-huit virgule zéro huit kilowatts-crête (298,08 kWc).

L'objectif est de permettre au PRENEUR de construire et d'exploiter le hangar (sans bardage) équipé d'une centrale solaire photovoltaïque en toiture.

La commune de VEYRAC pourra, pendant toute la durée du bail :

- utiliser le hangar construit par ELINA AUTOCONSOMMATION, à l'exception des panneaux et de leurs systèmes de surimposition ;

- aménager le hangar construit par ELINA AUTOCONSOMMATION : installation d'éclairage ou/et d'insonorisation, pose de bardage, construction sous la structure, sans que cette liste soit limitative.

Toute utilisation ou aménagement du hangar réalisés par la commune de VEYRAC fera l'objet d'une validation technique préalable par le PRENEUR afin de vérifier la compatibilité avec les installations photovoltaïques.

L'emplacement des bâtiments figure sur un plan-masse et un jeu de plans, y



compris coupes et elevations, établis par ELINA AUTOCONSUMMATION, dont copies sont annexées aux présentes.

Autorisation de construire :

Une déclaration préalable de travaux a été déposée sous le numéro DP n° 87 202 2500056 ; l'arrêté de non-opposition correspondant est en attente et sera annexé dès sa délivrance.

Ceci exposé, il est passé au bail à construction.

BAIL A CONSTRUCTION

Le bailleur, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 à L. 251- 9 et R. 251-1 à R. 251- 3 du Code de la construction et de l'habitation et éventuellement de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière, au PRENEUR qui accepte, le BIEN ci-après désigné :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A VEYRAC (HAUTE-VIENNE) 87520 Mas Martin.

Diverses parcelles de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	843	Mas Martin	00 ha 03 a 67 ca
B	844	Mas Martin	00 ha 02 a 54 ca
B	1007	Mas Martin	00 ha 20 a 08 ca
B	1011	Mas Martin	00 ha 16 a 44 ca
B	1015	Mas Martin	00 ha 05 a 00 ca

Total surface : 00 ha 47 a 73 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section B n°843

Echange suivant acte reçu par Maître FEIGNEUX notaire à NIEUL le 1er décembre 1982, publié au service de la publicité foncière de DE HAUTE-VIENNE le 13 décembre 1982, volume 11536, numéro 4.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section B n°844

Donation suivant acte reçu par Maître BARRET notaire à COUZEIX le 20 septembre 1990, publié au service de la publicité foncière de DE HAUTE-VIENNE le 29 novembre 1990, volume 1990P, numéro 8689.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 23 novembre 1990 et publiée au service de la publicité foncière de HAUTE-VIENNE, le 29 novembre 1990 volume 1990P numéro 9752.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section B n°1011 et 1015



Acquisition suivant acte reçu par Maître SALLON notaire à AIXE-SUR- VIENNE le 15 décembre 1993 , publié au service de la publicité foncière de DE HAUTE-VIENNE le 3 janvier 1994, volume 1994P, numéro 7.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section B n°1015

Acquisition aux termes d'un acte antérieur au 1^{er} janvier 1956.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble objet des présentes :

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section B n°843

Originairement, cette parcelle appartenait à l'association Sportive de Veyrac, dénommée « Union Sportive de VEYRAC », ayant son siège à VEYRAC, lieudit Le Mac Martin, association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, dont les statuts ont été approuvés par l'Assemblée Générale de ladite Association déclarée à la préfecture de LIMOGES le 4 avril 1977, rendue publique par insertion au journal Officiel du 17 avril 1977 et ayant fait l'objet d'un agrément ministériel en date du 1^{er} juillet 1981 sous le n°875/81/017 pour la pratique du football.

Par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de Monsieur Jacques Gérard Frédéric ROUX, né à NONTRON le 26 juillet 1918, époux de madame Liliane ROLLAND sous le régime de la séparation de biens suivant contrat reçu par Maître LEPRETRE, notaire à BOURGES, le 1^{er} juin 1984, préalable à leur union célébrée à la mairie de BOURGES, le 6 juillet 1984, suivant acte reçu par Maître FEIGNEUX, notaire à NIEUL, le 9 juillet 1981, moyennant le prix de soixante mille francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le 4 septembre 1981 volume 10893 n°30.

Echange entre la commune de VEYRAC et l'Union Sportive de Veyrac

Aux termes d'un acte reçu par Maître FEIGNEUX notaire à NIEUL le 1^{er} décembre 1982, la commune de VEYRAC a reçu ladite parcelle cadastrée section B n°843 appartenant à l'Union Sportive de Veyrac en échange d'un bien lui appartenant. Cet échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre, les parties ayant renoncé à l'action en répétition.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de DE HAUTE-VIENNE le 13 décembre 1982, volume 11536, numéro 4.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section B n°844

Originairement, cette parcelle appartenait à l'association Sportive de Veyrac, dénommée « Union Sportive de VEYRAC », ayant son siège à VEYRAC, lieudit Le Mac Martin, association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, dont les statuts ont été approuvés par l'Assemblée Générale de ladite Association déclarée à la préfecture de LIMOGES le 4 avril 1977, rendue publique par insertion au journal Officiel du 17 avril 1977 et ayant fait l'objet d'un agrément ministériel en date du 1^{er} juillet 1981 sous le n°875/81/017 pour la pratique du football.

Par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de Monsieur Jacques Gérard Frédéric ROUX, suivant acte reçu par Maître FEIGNEUX, notaire à NIEUL, le 9 juillet 1981, moyennant le prix de soixante mille francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le 4 septembre 1981 volume 10893 n°93.

Donation par l'Union Sportive de Veyrac au profit de la Commune de VEYRAC

Aux termes d'un acte reçu par Maître BARRET notaire à COUZEIX le 20 septembre 1990, l'Union Sportive de Veyrac a fait donation de ladite parcelle cadastrée section B n°844, avec d'autres, au profit de la Commune de VEYRAC.



Ladite donation a eu lieu sous la condition particulière que la commune de Veyrac fasse exécuter, dans les meilleurs délais possibles, les travaux nécessaires afin que le terrain et ses annexes répondent aux conditions fixées par la Fédération Française de Football, l'Union Sportive de Veyrac, tant qu'il existera et fonctionnera réglementairement, étant chargé d'organiser l'utilisation de ce terrain de sport.

Il est précisé en tant que de besoin que cette condition a depuis été honorée par la commune de Veyrac.

Une copie authentique de cet acte a publiée au service de la publicité foncière de DE HAUTE-VIENNE le 29 novembre 1990, volume 1990P, numéro 8689.

Une attestation rectificative afin de retirer des biens donnés la parcelle cadastrée section B n°847 a été établie par Maître BARRET, notaire à COUZEIX, le 23 novembre 1990 et publiée au service de la publicité foncière de HAUTE-VIENNE, le 29 novembre 1990 volume 1990P numéro 9752.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section B n°1011 et 1015

Originairement, lesdites parcelles appartenaient en propre à Monsieur Jacques Gérard Frédéric ROUX, né à NONTRON le 26 juillet 1918, époux de madame Liliane ROLLAND sous le régime de la séparation de biens suivant contrat reçu par Maître LEPRETRE, notaire à BOURGES, le 1^{er} juin 1984, préalable à leur union célébrée à la mairie de BOURGES, le 6 juillet 1984, pour lui avoir été attribué, avec d'autres biens, aux termes d'un acte reçu par Maître FEIGNEUX, notaire à NIEUL, le 6 janvier 1973, contenant entre :

-Monsieur Henri Jean Michel ROUX, époux de Madame Thérèse Simone Jeanne ROCHER,

-Monsieur Jacques Gérard Frédéric ROUX, susnommé,

-Madame Colette Jacqueline Lucie DUPIN DE BEYSSAT, épouse de Monsieur Charles René DURUY,

-Madame Yvette Marie Edith ROUX, épouse de Monsieur André CASTAIGNE

Partage des biens dépendant de la succession de Madame Marie Thérèse Valérie PESCHER, née à LIMOGES, le 26 janvier 1885, en son vivant sans profession, décédée à LIMOGES, le 10 septembre 1972, divorcée en premières noces et non remariée de Monsieur François Alphonse Paul Alfred ROUX, leur mère et grand-mère, dont ils étaient habiles à se dire et porter héritiers, chacun pour un quart ; Madame Colette DURUY venant par représentation de Madame Simone Amélie Henriette ROUX, sa mère prédécédée, autre enfant de Madame PESCHER.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître FEIGNEUX, notaire à NIEUL, le 5 octobre 1972.

L'acte de partage a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES, le 23 février 1973, volume 6931 n°20.

Vente par Monsieur ROUX au profit de la commune de Veyrac

Aux termes d'un acte reçu par Maître SALLON notaire à AIXE-SUR-VIENNE le 15 décembre 1993, Monsieur Jacques ROUX, susnommé, a vendu lesdites parcelles, avec d'autres au profit de la commune de Veyrac moyennant un prix de cent onze mille six cent quatre-vingt francs et quarante centimes stipulé payable comptant dès l'accomplissement des formalités de publicité foncière et payé depuis.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LIMOGES le 3 janvier 1994, volume 1994P, numéro 7.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section B n°1015

Acquisition aux termes d'un acte antérieur au 1^{er} janvier 1956.

CONDITIONS GÉNÉRALES

1) - Le PRENEUR prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés,



comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Étant précisé que le PRENEUR déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol et d'impact nécessaires à la construction envisagée.

2) - Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À cet égard, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire susvisé ;
- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le preneur ;
- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

ETAT ET CONTENANCE DU TERRAIN

Le PRENEUR prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

SITUATION LOCATIVE

Le BAILLEUR déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

JOUISSANCE DU TERRAIN

Le PRENEUR devra jouir paisiblement du terrain.

Il s'oblige au respect de toute réglementation applicable aux installations qui y seront édifiées, actuelles ou futures, relatives à l'activité par lui exercée.

Il devra, pendant toute la durée du Bail, assurer à ses frais le respect de toutes servitudes grevant le terrain.

SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.



PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES GENERALES

LOCAL TECHNIQUE

Un local technique sera implanté sur les parcelles objets du présent bail, les hangars seront donc grevés au profit du PRENEUR d'un droit permanent pour y installer les onduleurs et équipements électriques nécessaires à la production d'électricité.

OBSTACLES CONTRE LA LUMIERE

Afin de ne pas faire obstacle à la lumière ou l'ensoleillement, et ne pas diminuer le rendement de l'installation, le BAILLEUR s'oblige à n'édifier aucune construction, dont la hauteur serait supérieure à la sablière de la toiture des bâtiments photovoltaïques, que ce soit à moins de vingt (20) mètres de la parcelle objet des présentes.

Il s'interdit sur cette même distance, de planter quelques végétaux que ce soient, ou de laisser se développer des végétations dont la pollinisation aérienne est particulièrement abondante tel que bouleau, cyprès, frêne, aulne, graminées, armoise (sans que cette liste soit limitative).

Il s'engage également à faire respecter ces engagements par tout utilisateur ou occupant des bâtiments à construire.

Il s'engage également à couper et élaguer toute végétation, ainsi qu'à supprimer toute construction éventuelle même légère, qui causerait une ombre portée aux centrales.

Pour le cas il envisagerait une plantation ou construction susceptible de perturber l'ensoleillement, il devra au préalable consulter le PRENEUR afin de s'assurer que son projet ne soit pas susceptible de diminuer le rendement de l'équipement.

En tout état de cause, il restera responsable de la perte d'exploitation qui en résulterait pour le PRENEUR.

ENTRETIEN ET TOUR D'ECHELLE

Afin de permettre au PRENEUR d'effectuer les réparations sur les Centrales et ses équipements, le BAILLEUR consent sur le surplus de sa propriété, au profit des Terrains, une servitude de tour d'échelle destinée à permettre l'installation des engins et installations nécessaires.

DISPOSITIONS GENERALES

Le BAILLEUR s'oblige à faire respecter l'ensemble de ces charges par tous ses ayants cause et ayants droit et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance.

En cas de cession par le BAILLEUR des Terrains donnés à Bail, ce dernier s'oblige à procéder à la formalisation des servitudes devant grever lesdits biens afin de garantir l'exercice de ses droits par le PRENEUR.

En cas de cession de ses droits par le PRENEUR, les mêmes droits continueront de bénéficier à son successeur, ainsi que le BAILLEUR s'y oblige.

EMPIETEMENT-USURPATION

Le PRENEUR s'opposera à tous empiètements et usurpations, et préviendra le BAILLEUR en cas d'atteinte à ses droits.

➤ Constitution et acquisition de droits réels sur les constructions à édifier

Le PRENEUR pourra grever son droit au Bail, les Bâtiments et les Centrales ainsi que les travaux et aménagements de raccordement, de toute sûreté, telle que nantissement, gage ou autre, notamment pour les besoins de tout financement.

Il pourra également financer tout ou partie des Centrales, des travaux ou aménagements de raccordement par crédit-bail, et aussi consentir ou bénéficier de tout contrat de crédit-bail.

➤ Constitution ou acquisition de servitudes

Le PRENEUR pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au Bail : toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent Bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au PRENEUR dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR et en contrepartie



des engagements contractés par le PRENEUR envers le BAILLEUR. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation certifiant la non-contestation de la conformité des travaux prévue par l'article R.462-10 du code de l'urbanisme. Et si l'autorité compétente constate une anomalie dans ledit délai, les pouvoirs susvisés expireront alors à compter de la justification de la réalisation des travaux de régularisation.

Le PRENEUR devra, dans le délai de UN (1) mois à compter de la réception de l'attestation prévue par l'article R.462-10 du code de l'urbanisme et, en cas de contestation, de UN (1) mois à compter de la réalisation des travaux de régularisation, rendre compte au BAILLEUR conformément à l'article 1993 du Code civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le PRENEUR, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

A l'expiration du Bail à construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le PRENEUR et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le Bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du Bail.

CESSION - APPORT EN SOCIETE

Conformément à l'article L. 251-3 du Code de la construction et de l'habitation, le PRENEUR peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société.

Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le PRENEUR s'est engagé à édifier en application de l'article L. 251-1 du même code.

Toutefois, 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 à construction.

Le BAILLEUR, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal, conformément à l'article L. 145-15 du Code de commerce, d'y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Jusqu'à l'achèvement des constructions objet des présentes, il y aura, pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le PRENEUR et ses ayants-droits ; ils supporteront les frais de toutes les significations à leur faire.

URBANISME

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section B n°1011 et 1015

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU872022500034, le 2 juin 2025.

Il résulte de ce document les éléments suivants :

Demande déposée le 14/05/2025
Par Maître LASVERGNAS Elodie
Demeurant 16 rue de la Lande 87520 ORADOUR-SUR-GLANE
Sur un terrain sis à Mas Martin 87520 VEYRAC
Références cadastrales : B 0953, 1011, B1015

Terrain de la demande :

Superficie du terrain de la demande (1) : 2566 m²



(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Objet de la demande de certificat d'urbanisme :

(A) Certificat d'urbanisme d'information générale (art L410-1-1^{er} alinéa du Code de l'Urbanisme)

Accords nécessaires :

NEANT

Droit de préemption et bénéficiaire du droit :

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple (DPU) au bénéfice de la commune.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée).

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

T78701711 Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement.

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Plan local d'urbanisme approuvé le 12 juillet 2021

Zone Ui

Taxes et contributions :

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat)

Fiscalité applicable aux constructions à la date de délivrance du présent certificat :

- taxe d'aménagement part communale (5 %).
- taxe d'aménagement part départementale (2,50 %).
- redevance d'archéologie préventive (0,71 %).

Observations et prescriptions particulières :

Toute demande d'autorisation de construire fera l'objet d'une consultation auprès du Service Régional d'Archéologie de la DRAC - arrêté portant prescription de zone de présomption de prescription d'archéologie préventive (28/09/2010)

Zone de sismicité 2 (faible).

Zone d'exposition au plomb

Formalités administratives préalables à l'opération

Attention : le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1.200 € en application de l'article L480-4 du code de l'urbanisme.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section B n°843, 844 et 1007

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU872022500033, le 16 juin 2025.

Il résulte de ce document les éléments suivants :

Demande déposée le 14/05/2025

Par Maître LASVERGNAS Elodie

Demeurant 16 rue de la Lande 87520 ORADOUR-SUR-GLANE

Sur un terrain sis à Mas Martin 87520 VEYRAC

Références cadastrales : B 0843, B 0844, B 1007

Terrain de la demande :

Superficie du terrain de la demande (1) : 2629 m²

(2) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Objet de la demande de certificat d'urbanisme :

(B) Certificat d'urbanisme d'information générale (art L410-1-1^{er} alinéa du Code de l'Urbanisme)

Accords nécessaires :

NEANT

Droit de préemption et bénéficiaire du droit :



Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple (DPU) au bénéfice de la commune.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée).

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

T78701711 Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement.

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Plan local d'urbanisme approuvé le 12 juillet 2021

Zone Uj

Taxes et contributions :

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat)

Fiscalité applicable aux constructions à la date de délivrance du présent certificat :

- taxe d'aménagement part communale (5 %).
- taxe d'aménagement part départementale (2,50 %).
- redevance d'archéologie préventive (0,71 %).

Observations et prescriptions particulières :

Toute demande d'autorisation de construire fera l'objet d'une consultation auprès du Service Régional d'Archéologie de la DRAC - arrêté portant prescription de zone de présomption de prescription d'archéologie préventive (28/09/2010)

Zone de sismicité 2 (faible).

Zone d'exposition au plomb

Formalités administratives préalables à l'opération

Attention : le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1.200 € en application de l'article L480-4 du code de l'urbanisme.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le PRENEUR :

- S'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif.
- Reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

DURÉE

Le présent Bail à construction est consenti et accepté à partir de ce jour, pour une durée décomposée comme suit :

>une phase de construction d'une durée maximale de DIX-HUIT (18) MOIS à compter de ce jour, correspondant à la phase de travaux et de construction des deux hangars et des centrales photovoltaïques.

Ledit délai pouvant être prorogé tacitement jusqu'à la mise en service des centrales par les services ENEDIS ; ladite mise en service étant le point de départ de la phase d'exploitation ci-après.

>une phase d'exploitation d'une durée de TRENTE (30) ANNÉES entières et consécutives, qui commencera à courir à compter de la mise en service des centrales photovoltaïques par le PRENEUR c'est-à-dire le raccordement ENEDIS.

Le PRENEUR confirmera la date de cette mise en service au BAILLEUR en adressant à ce dernier par lettre recommandée avec accusé de réception l'attestation de raccordement qui lui aura été délivrée par ENEDIS.

En aucun cas la durée du présent Bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

La centrale photovoltaïque pourra toutefois être en mesure de poursuivre sa production à due concurrence de 80% de sa production actuelle.

A défaut, l'enlèvement sera à charge du PRENEUR au cas de demande du BAILLEUR.

Il est précisé que les parties pourront se rapprocher six (6) mois au moins avant la fin du Bail afin de convenir :

- > soit de laisser en place la Centrale.
- > soit de réaliser le démantèlement de la Centrale construite, étant entendu que dans ce dernier cas, le démontage, le traitement et le recyclage des panneaux photovoltaïques sera pris en charge financièrement par le PRENEUR.

Dans le cas d'un tel démantèlement, resteront en place les pattes de fixation de bac acier pour assurer l'étanchéité pérenne de la toiture.

Précision étant ici faite qu'en cas de survenance, au-delà de la dix-huitième année du présent Bail, de l'un des événements ci-après :

- > la cessation 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 montant de sa rémunération ;

- > l'interdiction d'exploiter la Centrale pour une cause indépendante du PRENEUR ;

Le PRENEUR aura alors, seul, la faculté d'invoquer la résiliation des présentes à la date de l'événement concerné, ces différents aspects ayant tous été déterminants de son consentement, ainsi que la possibilité d'exploiter la Centrale photovoltaïque de manière rentable, plus généralement.

Au cas de dissolution judiciaire du PRENEUR pendant la durée du présent Bail telle que ci-dessus convenue, les parties conviennent que le présent Bail sera caduc et que les constructions réalisées par le PRENEUR (hangar et centrale notamment) reviendront gratuitement au BAILLEUR. Toutefois le BAILLEUR peut demander au PRENEUR la remise en l'état des lieux à ses frais.

Le présent bail ne prendra fin :

- Ni en cas de dissolution de la personne morale BAILLEUR,
- Ni en cas de fusion ou absorption de celle-ci (par fusion de communes notamment).

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BAILLEUR

Au cas de décès du BAILLEUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit BAILLEUR s'il s'agit d'une personne morale, pendant la durée du présent Bail telle que ci-dessus convenue, les Parties conviennent que ses ayants droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la continuation du présent Bail, dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de BAILLEURS personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les BAILLEURS.



LOYER DU BAIL A CONSTRUCTION

Le présent bail à construction est consenti et accepté :

- Moyennant un loyer payé pour partie en nature par la jouissance et l'occupation par le BAILLEUR du hangar construit.

Etant ici précisé que le BAILLEUR pourra mettre à disposition le hangar construit aux associations ou clubs ou personnes physiques ou morales de son choix à condition que ces dernières respectent les conditions du présent bail et qu'elles justifient auprès du BAILLEUR d'une assurance responsabilité couvrant les dégâts pouvant être causés aux hangars et centrales construits.

- Moyennant un loyer d'un euro symbolique par an

- Et par la remise à titre gratuit en fin de Bail, par le PRENEUR au BAILLEUR, des constructions.

CHARGES ET CONDITIONS

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

ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION

Le PRENEUR s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et descriptif analysés en l'exposé qui précède.

Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du BAILLEUR à leur sujet.

Le PRENEUR s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, notamment en vue de la délivrance de l'attestation relative à la conformité.

Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

Le bail sera résolu de plein droit, avec mise en demeure préalable faite soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec accusé de réception (la date de première présentation du courrier faisant foi) d'un (1) mois, en cas de non-démarrage des travaux dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la signature des présentes.

CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA CONSTRUCTION

A) CONTENU DE L'OBLIGATION DE CONSTRUIRE

1) Obligations du PRENEUR :

Le PRENEUR s'oblige à édifier ou faire édifier, à ses frais exclusifs, sur le Terrain et jusqu'à leur parfait achèvement les deux hangars et les Centrales (à l'exception des éléments du Bâtiment décrits dans le 2) Obligations du BAILLEUR), soit :

- Le terrassement,
- La superstructure,



- La couverture,
- Les gouttières, collectant l'eau jusqu'en pied de structure,
- La faîtière simple,
- Les fondations, les plots bétons,
- Les frais de raccordement au réseau ENEDIS,
- Réalisation de la tranchée du local technique au point de livraison ENEDIS,
- Et la Centrale photovoltaïque.

Les constructions devront être conformes au dossier de l'autorisation de construire ci-après visée et annexée, en ce qui concerne les travaux à réaliser par le PRENEUR (le BAILLEUR ayant par ailleurs l'obligation de réaliser les travaux à sa charge conformément à ladite autorisation).

Le BAILLEUR consent à ne pas s'opposer à tous compléments ou modifications, à condition que ceux-ci aient pour objet de satisfaire :

- à une réglementation nouvelle,
- à une modification imposée pour permettre l'obtention d'une autorisation nécessaire au projet,
- à une prescription visée par une autorisation,
- à toute proposition de travaux préconisés par tout expert dans le cadre d'une procédure de référé préventif,
- à l'utilisation de technologies nouvelles.

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que le BAILLEUR ne pourra s'opposer à toute demande de modification nécessaire à la construction du Bâtiment et de la Centrale.

Dans le cas où le PRENEUR désirerait effectuer des compléments ou modifications autres que ceux visés ci-dessus, ou des travaux supplémentaires, il devra adresser au BAILLEUR un descriptif détaillé desdits travaux précisant les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux, le mode d'utilisation, le lieu d'exécution ainsi qu'une estimation de leur coût. Le PRENEUR devra également indiquer au BAILLEUR les modalités techniques de réalisation de ces travaux, leurs incidences sur des constructions initiales et sur le délai d'achèvement prévu à ci-dessus.

L'accord du BAILLEUR sera communiqué au PRENEUR dans les huit (8) jours de la réception du devis et des détails mentionnés ci-dessus.

Dans le cas où le BAILLEUR refuserait de donner cet accord, il devra en faire part au PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les huit (8) jours de la réception du devis et des détails mentionnés ci-dessus, en motivant son refus par l'existence d'une impossibilité technique ou administrative.

Précision étant ici faite qu'il faut entendre par :

"impossibilité technique" : toute demande de travaux (i) de nature à modifier les structures ou la stabilité du Bâtiment ou (ii) à l'origine de réserves de la part d'un architecte, de techniciens ou de l'organisme de contrôle sur la mise en œuvre de leurs responsabilités en cas d'exécution desdits travaux.

"impossibilité administrative" : toute demande de travaux (i) de nature à mettre en cause la validité des autorisations déjà obtenues ou (ii) contrevenant aux lois ou règlements en vigueur.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives, ainsi qu'aux obligations résultant du permis de construire, notamment en vue de la délivrance d'une attestation relative à la conformité. En tout état de cause, les Parties s'engagent à respecter la réglementation nationale en matière d'urbanisme.

2) Obligations du BAILLEUR :



Le BAILLEUR s'oblige à réaliser et achever la construction des éléments du Bâtiment dont la charge lui incombe, sous son entière responsabilité, à ses seuls frais ainsi qu'à finaliser les aménagements prévus au permis de construire comprenant :
Les eaux pluviales qui seront évacuées à partir du pied de structure,

B) AUTORISATIONS DE CONSTRUCTION

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà expressément le PRENEUR à procéder aux installations et travaux conformément aux plans et notice descriptive, et ce, sous sa seule responsabilité.

Pour sa part, le BAILLEUR supportera les conséquences éventuelles de la réalisation de ces travaux dans la limite des troubles normaux liés à ce type de chantier.

- Déclaration préalable de travaux n° DP***** :

Il est ici précisé qu'un arrêté de non-opposition à déclaration préalable a été délivrée par la Mairie de VEYRAC le ***** sous le numéro DP ***** dont une copie est demeurée ci-annexée.

Le titulaire de cet arrêté de non-opposition est le PRENEUR.

Celui-ci autorise « ***** ».

Les Parties déclarent, sous leur responsabilité, que cette autorisation a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 424-15 du Code de l'urbanisme, et qu'il a fait l'objet d'un affichage régulier pendant une durée de 2 mois à compter du 1er jour d'une période continue de 2 mois d'affichage permanent sur site, et en mairie, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître ***** Commissaire de Justice à ***** en date ***** demeuré ci-annexé.

Le BAILLEUR déclare :

-qu'il n'a été notifié d'aucun recours gracieux ou contentieux ou de demande de déféré préfectoral concernant ladite autorisation, dans les délais et formes prévus par l'article R 600-1 du Code de l'urbanisme ;

-que ladite autorisation n'a fait l'objet d'aucun retrait de la part du maire de la commune dans le délai de trois mois suivant sa délivrance, délai prévu par l'article L 424-5 du Code de l'urbanisme ;

Ainsi qu'il résulte, par ailleurs, d'une attestation de non-recours, non retrait et absence de déféré préfectoral délivrée par la mairie le ***** demeurée ci-annexée.

C) DELAI D'ACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS ET CAS DE PROROGATION

De convention expresse entre les Parties, seront notamment considérés comme des causes légitimes de suspension de travaux :

-la grève, qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie ou aux professions des entreprises travaillant sur le chantier ou toute grève empêchant les entreprises ou prestataires de pénétrer sur les lieux ;

-la liquidation judiciaire, le redressement judiciaire ou la disparition de l'une de ces entreprises ;

-les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au PRENEUR) ;

-les retards de raccordement au réseau imputables à un tiers ;

-les troubles résultant d'hostilité, révolution, pandémie, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme, de vandalisme, de sabotage, d'incendie, d'explosion, cataclysmes ou accident de chantier empêchant sa continuation normale ;

-les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériaux lorsque ces difficultés proviennent d'un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale ;

-les intempéries, tempêtes, cyclones ou autres aléas climatiques pris en compte par la caisse de compensation des intempéries du Bâtiment ainsi que toute catastrophe naturelle.

Cette liste n'étant pas exhaustive.

D) DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT ET DE LA CONFORMITE

Il est convenu entre BAILLEUR et PRENEUR que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié sans délai par le PRENEUR au BAILLEUR.

La constatation de l'achèvement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou, à défaut d'accord, par une tierce personne ainsi que ci-après visé, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du BAILLEUR d'exiger cette conformité.

L'obligation d'achever comporte pour le titulaire de l'autorisation administrative d'urbanisme, celle de signer et déposer en mairie une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DACT) du Bâtiment et de la Centrale, conformément aux dispositions des articles L 462-1 et R 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les travaux de construction devront être réalisés conformément aux énonciations du présent acte, aux descriptifs et plans annexés aux présentes, et aux règles de l'art.

La déclaration d'achèvement des travaux fait, sauf preuve contraire, également courir le délai de forclusion de l'action en annulation d'une autorisation d'urbanisme.

Le titulaire de l'autorisation administrative d'urbanisme s'oblige à faire toute diligence pour obtenir de l'administration, dans les plus brefs délais, une attestation certifiant la conformité des travaux avec l'autorisation de construire ou que la conformité de celle-ci n'a pas été contestée, conformément à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme modifié par ledit décret du 5 janvier 2007, ci-après littéralement reproduites :

« Lorsque aucune décision n'est intervenue dans le délai prévu à l'article R. 462-6, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci.

En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, cette attestation est fournie par le préfet, à la demande du bénéficiaire du permis ou de ses ayants droit. »

Il est ici précisé que dans l'hypothèse où la déclaration d'achèvement des travaux et/ou le certificat de conformité ne seraient pas délivrés en raison d'un non-achèvement ou/et d'une non-conformité du fait du BAILLEUR pour les travaux dont il a sa charge, aucun reproche et/ou faute ne pourra être imputable au PRENEUR qui ne sera en aucun cas responsable de ces éventuels non obtentions ou refus. Dans ce cas, le BAILLEUR devra mettre en conformité la partie des constructions lui incombant.

Sous réserve du respect des obligations contractées par le BAILLEUR, le PRENEUR s'engage à effectuer à ses frais tous travaux qui seraient exigés par l'Administration pour la délivrance des attestations, prévue à l'article R462-10 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, à défaut d'accord entre le PRENEUR et le BAILLEUR sur la notion de l'achèvement ou sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement des constructions objet du présent Bail, ceux-ci conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si l'ouvrage est achevé ou non achevé, et, dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que l'ouvrage soit achevé.

Au cas où le PRENEUR et le BAILLEUR ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement pour sa désignation par voie de référé, seront à la charge du PRENEUR si l'homme de l'art conclu à l'absence de l'achèvement de l'ouvrage.

Ces frais seront à la charge du BAILLEUR dans le cas contraire.

E. VERIFICATION DE LA CONFORMITE

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent Bail à construction avec l'autorisation de construire, les plans, notices et devis déterminant les conditions techniques de réalisation des constructions, le BAILLEUR disposera d'un délai de six (6) mois à compter de la constatation de l'achèvement de celles-ci dans les conditions ci-dessus exposées, sans toutefois que ce délai ne puisse excéder trois (3) mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de l'obtention de la conformité. Au cours de ce délai, le BAILLEUR pourra notifier au PRENEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du BAILLEUR, tous recours et actions contre le PRENEUR. Une fois ce délai expiré, le BAILLEUR ne pourra plus élever de contestations relatives à la conformité.

F. MANDAT CONFERE PAR LE BAILLEUR AU PRENEUR DANS LES RAPPORTS AVEC L'ADMINISTRATION

Afin de permettre au PRENEUR de déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, et d'obtenir, le moment venu, la conformité des travaux, le BAILLEUR constitue le PRENEUR pour son mandataire exclusif à l'effet de le représenter auprès de l'Administration pour toutes les démarches relatives aux autorisations d'urbanisme délivrées au BAILLEUR, ci-dessus visées et analysées.

La stipulation qui précède, de nature contractuelle, est consentie et acceptée dans l'intérêt commun des Parties.

Ce mandat ne sera pas révocable. Il se transmettra de plein droit aux ayants droit du BAILLEUR.

G. QUALITES CONFEREES AU PRENEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

Afin de permettre au PRENEUR de tenir ses engagements, il est convenu que le PRENEUR aura seul qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

Le BAILLEUR constitue le PRENEUR pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'immeuble sus désigné et confère au PRENEUR d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes qui se révéleraient nécessaires :

> pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire de l'immeuble

> pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,

> pour assurer la desserte de cet immeuble et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics,

> et, plus généralement pour l'opération de construction à réaliser.

Le BAILLEUR s'interdit donc de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du PRENEUR et se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes, entrepreneurs ou autres intervenants à l'acte de construire.

Par ailleurs, en raison des dangers existant sur tout le chantier, le BAILLEUR s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'ouvrage construit par le PRENEUR, sans l'autorisation expresse de ce dernier.

En conséquence, le BAILLEUR, s'il transgressait cette interdiction, déclare en tant que de besoin, décharger dès maintenant de toutes responsabilités quelconques ou de quelque nature que ce soit, de ce chef, le PRENEUR, l'architecte, les entrepreneurs ou les préposés de l'un d'eux, voulant et entendant renoncer formellement par les présentes, à les rechercher et à exiger une quelconque indemnité en cas d'accident corporel, incorporel ou autre.

De son côté, le PRENEUR s'interdit de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans des biens, qui n'auront pas reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR, sauf si ces modifications sont imposées par l'administration ou par des nécessités techniques qui seront imposées par le Maître d'œuvre.

Le BAILLEUR confère au PRENEUR, qui accepte, tous pouvoirs afin de conserver la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à l'écoulement du délai dont dispose l'administration pour contrôler la conformité des travaux en procédant à un récolement (article R.462-6 du Code de l'Urbanisme), soit après que le maître d'ouvrage, à la demande de l'autorité compétente pour délivrer le permis, ait déposé un dossier modificatif ou exécuté les travaux pour mettre l'ouvrage en conformité avec l'autorisation accordée.

La stipulation qui précède, de nature contractuelle, est consentie et acceptée dans l'intérêt commun des Parties.

Ce mandat ne sera pas révocable. Il se transmettra de plein droit aux ayants droit du BAILLEUR.

II) ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Le PRENEUR devra pendant tout le cours du Bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, 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.

De convention expresse entre les parties, sont notamment considérées comme de grosses réparations et demeureront donc à la charge exclusive du PRENEUR le remplacement des ondulseurs, tous travaux affectant les structures porteuses, les fondations ainsi que les équipements de raccordement.

Le BAILLEUR aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

Si les constructions périssent par cas fortuit, ou force majeure, le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le Bâtiment ayant péri et la résiliation du Bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre Partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

Si le PRENEUR décide de ne pas reconstruire les frais de remise en état du terrain seront à sa seule charge et seront payés notamment à l'aide des indemnités reçues.

III) PROPRIÉTÉ DES CONSTRUCTIONS

1) En cours de Bail

Pendant toute la durée du présent Bail, les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants-droits.

2) En fin de Bail

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de



quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le PRENEUR pourra être amené à procéder à la régularisation du droit à déduction dont il a bénéficié sur la taxe sur la valeur ajoutée qui a grevé les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

Il est ici rappelé ainsi qu'il a été dit ci-avant que les Parties pourront se rapprocher six (6) mois au moins avant la fin du Bail afin de convenir :

> soit de laisser en place la Centrale.

> soit de réaliser le démantèlement de la Centrale construite, étant entendu que dans ce dernier cas, le démontage, le traitement et le recyclage des panneaux photovoltaïques sera pris en charge financièrement par le PRENEUR.

Dans le cas d'un tel démantèlement, resteront en place les pattes de fixation de bac acier pour assurer l'étanchéité pérenne de la toiture.

3) Fiscalité

Dans l'état actuel du droit fiscal, lorsque la remise des constructions au BAILLEUR est effectuée sans indemnité, il faut distinguer selon la durée du Bail :

Lorsque le Bail à construction a une durée supérieure ou égale à 30 ans, la remise gratuite au BAILLEUR des constructions édifiées par le PRENEUR n'est pas imposable.

Si la durée du Bail est comprise entre dix-huit et trente ans, la remise des constructions est assimilée à un supplément de revenu. Si le BAILLEUR est un particulier, le transfert de propriété des constructions est assimilé à un revenu foncier. La base de l'impôt dû est constituée du prix de revient des constructions, sous déduction d'une décote de 8 % par année de Bail au-delà de la dix-huitième année. Le BAILLEUR peut demander que cet impôt soit échelonné sur quinze ans. Pour toute mutation intervenue avant les quinze années suivantes, le solde restant dû est exigible.

L'application de ce régime dérogatoire est subordonnée à ce que les constructions ne se trouvent pas inscrites à l'actif du bilan du BAILLEUR pour une valeur supérieure à leur coût de revient.

OBLIGATIONS DES PARTIES PENDANT LA DUREE DU BAIL

A) OBLIGATION A LA CHARGE DU PRENEUR

1) Entretien, maintenance de la Centrale

Le PRENEUR devra, pendant toute la durée du Bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance la Centrale et effectuer à ses frais, et sous sa seule responsabilité, les réparations d'entretien et de maintenance nécessaires à son bon fonctionnement.

Le PRENEUR s'engage à assurer une maintenance préventive et curative conforme aux normes de la profession, selon un plan validé par le BAILLEUR.

2) Contributions - impôts et taxes

Le PRENEUR acquittera pendant toute la durée du Bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir (notamment IFR et TURPE), auxquels la Centrale, les travaux et aménagements de raccordement seront ou pourront être assujettis, du fait de l'installation réalisée.

3) Dommages

Le PRENEUR répondra de tous dommages susceptibles d'être causés par le Bâtiment, la Centrale, les travaux et aménagements de raccordement, que ce soit au BAILLEUR ou à tout tiers, sauf en cas de carence du BAILLEUR à ses obligations. Le PRENEUR 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.

En cas de sinistre affectant la Centrale ou le Bâtiment et relevant du fait ou de la faute du PRENEUR ou de ses ayants droits, le PRENEUR sera tenu de procéder à toutes réparations et remises en état nécessaires.

Pour sa part, le BAILLEUR répondra de tous dommages qu'il causerait (ou dont une personne dont il est responsable causerait) au Bâtiment, à la Centrale, aux travaux ou aux aménagements de raccordement.

B) OBLIGATION A LA CHARGE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'oblige :

- à assurer au PRENEUR une jouissance paisible du Terrain.
- à permettre l'accès au PRENEUR pour effectuer l'entretien et les réparations sur les installations, constructions et aménagements réalisés sur le bien objet du présent bail, permettant l'utilisation des engins et matériels, poser une échelle, un échafaudage, des outils, le long des immeubles conformément à la servitude de passage.

- à conserver en bon état d'entretien et de fonctionnement ses aménagements, les voies d'accès ainsi que tous les ouvrages sous sa responsabilité de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de la Centrale ou causer des dommages à ce dernier. En cas de carence du BAILLEUR constatée au titre des dispositions ci-dessus, et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet à l'expiration d'un délai maximum d'un mois, le PRENEUR pourra effectuer ou faire effectuer, aux frais du BAILLEUR, tous travaux ou démarches qu'il jugerait nécessaires.

- à ne rien construire, ne rien ériger ou planter autour du terrain de nature à créer de l'ombrage sur la Centrale, afin de ne pas diminuer le rendement des équipements photovoltaïques dans une zone de 20 mètres tel qu'indiqué sur le plan de servitude annexé et à demander l'accord du PRENEUR sur la hauteur de toute nouvelle construction dans le périmètre de ce rayon. A autoriser le PRENEUR à l'élagage dans la zone de 20 mètres de façon à respecter le cône d'ensoleillement.

- à se conformer à toute injonction administrative concernant son activité ou les ouvrages et installations réalisées par lui sur le terrain.

- à imposer à tout acquéreur du terrain d'assiette du Bail, les charges et obligations résultant du Bail, étant entendu que toute cession devra faire l'objet d'une information préalable au PRENEUR.

- à supporter toutes contraintes et servitudes créées par l'existence et l'exploitation normale de la Centrale.

RESILIATION

A) RESILIATION JUDICIAIRE PAR L'UNE OU L'AUTRE DES PARTIES

Le présent Bail pourra être résilié judiciairement, à la demande de l'une ou l'autre des Parties, en cas de non-exécution par une Partie des charges et conditions du Bail.

Pour application, la résiliation judiciaire ne pourra être invoquée qu'après l'expiration d'un délai de trois (3) mois commençant à courir à compter de la notification d'une mise en demeure d'exécuter, adressée par lettre recommandée avec avis de réception et demeurée infructueuse.

Toutefois, dans le cas de défaut du PRENEUR et pour le cas où celui-ci aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, cette mise en demeure d'exécuter sera obligatoirement et concomitamment dénoncée à tout tiers titulaire de sûretés hypothécaires ou autres droits réels ayant régulièrement publié ses droits au service de la publicité foncière compétent ou au Greffe du Tribunal de commerce s'il y a lieu, pour autant, en ce qui concerne les droits autre qu'hypothécaire, 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, la mise en demeure d'exécuter devra obligatoirement être dénoncée 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 crédits-bailleurs ou prêteurs pourront à leur choix :

- soit aviser le BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, qu'ils exécuteront l'obligation défaillante,

- soit signifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, leur substitution pure et simple (ou celle d'un tiers désigné par eux) dans les droits et obligations du PRENEUR, par suite de cession à leur profit du Bail (sous réserve de

l'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation de la Centrale et à la vente d'électricité produite à ENEDIS), à défaut de quoi la résiliation pourra intervenir à l'égard du PRENEUR. Dans cette hypothèse, la cession sera constatée par acte authentique et signifiée au BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, en cas de mise en œuvre de la garantie hypothécaire et de vente par le prêteur de la Centrale, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préférence à tout acquéreur potentiel.

Il pourra exercer ce droit dans les deux mois de la notification de la cession, que lui aura adressée le prêteur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

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 1205 du Code civil.

Le BAILLEUR donne dès à présent son agrément à toute substitution et agréé tout tiers qui se substituerait au PRENEUR en vertu du présent article.

En l'absence de prise d'hypothèque par le prêteur du PRENEUR pour le financement du projet, le PRENEUR s'engage à ne pas consentir d'hypothèque sans l'accord préalable dudit prêteur.

En cas de défaillance du PRENEUR vis-à-vis de son créancier, pourra être mis en place la faculté de substitution au profit du prêteur ou d'un tiers désigné par lui en lieu et place du PRENEUR défaillant, le PRENEUR s'engage à en informer le BAILLEUR.

Aucune disposition du présent article ne saurait exonérer d'une façon quelconque l'une ou l'autre des Parties de ses obligations au titre du présent Bail.

De plus, conformément aux dispositions de l'article L251-7 du code de la construction et de l'habitation, " si pendant la durée du bail les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure, la résiliation peut, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire, qui statue également sur les indemnités qui pourraient être dues ".

Privilège du BAILLEUR :

Le BAILLEUR renonce au bénéfice du privilège légal du BAILLEUR prévu à l'article 2332 1° du Code civil et à se prévaloir de celui-ci jusqu'à la date à laquelle le PRENEUR aura rempli toutes ses obligations au titre de la convention de prêt (" la Date de Décharge ") conclue pour le financement de tout ou partie de la Centrale. Le BAILLEUR renonce donc à se prévaloir d'un quelconque droit afférent à la possession ou la propriété des équipements installés par le PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR de la Date de Décharge dès que celle-ci interviendra.

B) FISCALITE DE LA RESILIATION

Le Notaire soussigné a informé le BAILLEUR des conséquences fiscales en cas de résiliation du présent Bail, et engage les Parties à se renseigner préalablement à toute résiliation, eu égard à la fluctuation de la législation sur la fiscalité de sortie.

En conséquence, il est ici précisé, concernant la fiscalité de sortie applicable :

- si la résiliation survient au cours des dix-huit premières années du présent Bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

-si la résiliation survient entre la dix-huitième et la trentième année du présent Bail, une imposition aura lieu au titre des revenus fonciers. Cet impôt sera dû sur le prix de revient des constructions, sous déduction d'une décote égale à huit pour cent (8%) par année de Bail au-delà de la dix-huitième année. Cette imposition peut être échelonnée sur quinze (15) ans, sauf revente de l'immeuble.

En cas de résiliation anticipée du Bail, le transfert de propriété des constructions au BAILLEUR doit être taxé comme une vente d'immeuble. En outre, la TVA est due de plein droit si l'immeuble est achevé depuis moins de 5 ans.

ASSURANCES

A) PENDANT LA PHASE DE CONSTRUCTION

Le PRENEUR s'engage, avant la déclaration d'ouverture du chantier, à souscrire toute assurance liée à cette construction, en qualité de maître de l'ouvrage, savoir :

>Une assurance de responsabilité civile Maître d'ouvrage (ou responsabilité civile Travaux), qui prendra effet à compter de la déclaration d'ouverture du chantier et prendra fin à la date de réception des travaux, soit la date de mise en service de la Centrale

>Concernant l'assurance dommages-ouvrage, les articles L 241-2 et L 2421 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances :

L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;

L'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Les Parties reconnaissent avoir été informées que l'obligation d'assurance incombe à toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire de propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction.

Les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances sont relatées ci-après.

1 - Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique a fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

2 - Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. Le maître d'ouvrage est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre.



LE PRENEUR s'engage également à imposer aux entreprises en charge de ladite construction d'être elles-mêmes assurées de tous risques liés à cette construction, en qualité d'acteurs du chantier, savoir notamment :

> Une assurance Tous Risques Chantier, comprenant une assurance de dommages aux existants et/ou avoisinants. Elle prendra effet à compter de l'ouverture de chantier et prendra fin à la date de réception des travaux ;

> Une assurance décennale. Elle prendra effet à compter de la date de réception des travaux, pour une période de dix (10) ans.

Ladite assurance profitant au BAILLEUR dans la limite de la prestation fondation-charpente - couverture.

Le PRENEUR fournira, à première demande du BAILLEUR, une attestation d'assurance justifiant de la souscription des polices susmentionnées ou de son exonération.

B) PENDANT LA PHASE D'EXPLOITATION ET JUSQU'AUX TERMES DU PRESENT BAIL

A cette fin, le PRENEUR sera tenu de souscrire :

> une assurance tous risques dommages aux biens. Elle prendra effet à compter de la date de réception des constructions, jusqu'à la fin du présent bail ;

> une assurance de responsabilité civile de propriétaire et exploitant (responsabilité civile exploitation et après livraison) de la centrale. Elle prendra effet à compter de la date de réception des constructions et durera jusqu'au terme du présent bail.

Le PRENEUR et ses assureurs s'engagent à renoncer à tous recours qu'ils pourraient être en droit d'exercer contre le BAILLEUR, dont la responsabilité pourrait être engagée dans la réalisation de dommages matériels et immatériels, ainsi que contre ses assureurs.

En conséquence, toutes les polices d'assurance souscrites par le PRENEUR devront comporter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, conformément aux stipulations ci-dessus.

SINISTRES

Si les constructions périssent par cas fortuit, ou force majeure, le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le Bâtiment ayant péri et la résiliation du Bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre Partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

*** Si le PRENEUR décide de ne pas reconstruire :**

Les frais de remise en état du terrain seront à sa seule charge et seront payés notamment à l'aide des indemnités reçues.

*** Si le PRENEUR décide de reconstruire :**

Les indemnités versées par les Compagnies d'Assurance seront employées à la réparation et à la remise en état du Bâtiment, de la Centrale, des travaux et aménagements de raccordement.

Le PRENEUR devra à cette fin obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou déclaration de travaux) qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives requises et, plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état ou dégradation des conditions financières ou de rendement de la Centrale, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit:

a) S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de la production d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, la présente convention se poursuivra jusqu'à son terme. L'obligation d'installer la Centrale et réaliser les travaux et aménagements de raccordement comme l'accession du BAILLEUR à la propriété seront limitées aux portions non détruites par le sinistre.

b) S'agissant d'un sinistre total ou d'un sinistre partiel ne permettant pas la poursuite de la production d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, le Bail prendra fin de plein droit, à la seule initiative du PRENEUR, sans indemnité de part ni d'autre (excepté les indemnités qui seraient versées par les compagnies d'assurance).

Chacune des Parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

" Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 200144 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

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

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou " inventeur ". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être



publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

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

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

En vertu de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée le 14 mai 2009 relative à l'archéologie préventive et ses textes subséquents, le Préfet de Région a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soit organisées et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises, en cas de présence d'éléments du patrimoine archéologique. Ces diverses mesures pourront être prises lorsque des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Le notaire soussigné a informé les Parties, qui le reconnaissent, des dispositions des articles 14 et suivants du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Dans la mesure où il serait prescrit par le Préfet de Région un diagnostic impliquant la réalisation de fouilles archéologiques sur le Terrain, ou en cas de découvertes de vestiges archéologiques, le PRENEUR pourra demander la résolution du Bail si l'ampleur et le montant des travaux seraient de nature à remettre en cause l'économie générale de l'opération de construction telle qu'elle ressort du bilan prévisionnel de l'opération.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR devra faire connaître sa décision au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception dans les deux (2) mois de la notification du diagnostic ou du rapport des fouilles.

Par ailleurs, en cas de prescriptions d'un diagnostic, et le cas échéant de fouilles archéologiques, les délais stipulés aux présentes pour l'engagement et l'achèvement des constructions seront différés du temps nécessaire à la réalisation des prescriptions du diagnostic et à la remise en état du site.

DECLARATIONS POUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant " toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser ". Le déchet résulte de la simple activité ménagère mais également d'une activité économique. Il peut être inoffensif ou dangereux. Il peut se dégrader ou être inerte.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non-excavés, y compris les sols pollués non-excavés, et les Bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon le Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte " toute opération qui n'est pas de la valorisation même lorsque ladite opération a comme conséquence secondaire la récupération de substances, matières ou produits ou d'énergie ".

GARANTIES

Le BAILLEUR déclare garantir le PRENEUR de toutes les conséquences, notamment pécuniaires (en ce compris le coût des travaux de décontamination exigés par toute autorité administrative ou judiciaire) résultant de la pollution du sol ou du sous-sol du terrain et de ses conséquences, notamment pollution des milieux



environnants, sous réserve toutefois que cette pollution ait une origine qui ne soit pas imputable à l'activité du PRENEUR.

ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et des articles 4 et 5 du décret n° 2005 - 134 du 15 février 2005 pris pour son application, le BAILLEUR est tenu de déclarer si le BIEN objet des présentes est situé dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou encore dans une zone de sismicité.

Depuis le 1er juillet 2018, le BAILLEUR est également tenu de communiquer au PRENEUR le zonage du potentiel radon dans lequel le BIEN est situé. Dès lors, l'information du potentiel Radon est désormais délivrée dans l'état des risques dont il est question aux présentes. Précision étant ici faite que l'obligation d'information, constituant en la délivrance d'un diagnostic Radon distinct, concerne uniquement les immeubles situés en zone 3, c'est-à-dire à " potentiel radon significatif ".

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques délivré par établi après consultation des bases de données BASIAS, BASOL et IPCE et délivré par le cabinet ERNT le 24 juin 2025 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

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

Il en résulte les éléments suivants :

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité faible (zone 2).

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau

3.

Absence de sinistres avec indemnisation

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.



EOLIEN EN HAUTE-VIENNE – INFORMATION

Une cartographie représentant la situation de l'éolien en Haute-Vienne (projet d'implantation, installations en cours d'exploitation, etc.) est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare avoir reçu toutes informations nécessaires à la localisation de l'immeuble objet des présentes par rapport aux éoliennes en projet ou en cours d'exploitation, le cas échéant, selon la carte ci-annexée, et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours de ce chef contre le VENDEUR ou le notaire soussigné.

ETUDE DE SOLS REALISEE PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR déclare avoir fait réaliser une étude de sols préalablement aux présentes, dans le cadre de la constitution de son projet.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du présent contrat ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire en date du 14 mai 2025 et prorogé depuis.

DÉCLARATIONS FISCALES

Le bailleur déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe, ni taxe sur la valeur ajoutée incluse, la contribution sur les revenus locatifs ne sera pas due au titre de ce contrat, les présentes ne se rapportant pas à un immeuble bâti achevé depuis au moins quinze ans.

FORMALITE FUSIONNEE

Ce bail sera soumis à la formalité fusionnée, aux frais du preneur, dans le mois de sa date, auprès du service de la publicité foncière de la HAUTE-VIENNE avec exonération de la taxe de publicité foncière en application des dispositions de l'article 743 1° du Code général des impôts.

DISPENSE DU DROIT D'ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 3 quinquies de la loi de finances du 1^{er} janvier 2023, les baux à durée limitée de plus de douze ans sont exonérés du droit d'enregistrement.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties déclarent ce qui suit :

- > la valeur de la mise à disposition au profit du BAILLEUR pendant la durée du bail, évaluée à la somme forfaitaire de mille cinq cents euros (1.500€) par an
- > et la valeur résiduelle des constructions en fin de Bail, soit sur un montant de 0€ selon le jeu de l'amortissement comptable et fiscal pour le PRENEUR.

Base de perception : $30 \text{ ans} + 18 \text{ mois} \times 1500 \text{ €} + 0 \text{ €} = 47\,250 \text{ €}$

Montant de la CSI : $47\,250 \text{ €} \times 0,1\% = 47 \text{ €}$

INSCRIPTIONS

Si lors de l'accomplissement de cette formalité l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du bailleur ou des précédents propriétaires se révélait, le bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci- après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

POUVOIRS

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, 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 dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

MODALITES DE DELIVRANCE DES COPIES

Copie simple

Le notaire rédacteur adressera, à chacune des parties, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Copie authentique

Le notaire rédacteur adressera, par courrier, à l'attention du BAILLEUR, une copie authentique des présentes, revêtue de la mention de publicité foncière.

Copie exécutoire

Le notaire rédacteur adressera ultérieurement et sur demande expresse du BAILLEUR, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit, la copie exécutoire nominative des présentes.

Les Parties donnent expressément leur agrément à ces modalités de délivrance.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES 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 Electronique 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les 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.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

3. QUESTIONS DIVERSES

- M. le Maire rappelle que vendredi 19 décembre, le label Territoire Bio-engagé sera remis au restaurant scolaire en présence du Sénateur M. Redon-Sarrazy. Tous les élus sont invités à cette remise à 11h, qui sera suivie d'un apéro bio. Ce label récompense le travail de l'équipe municipale et du restaurant scolaire en faveur d'une évolution qualitative des repas.
- Les colis de Noël sont arrivés en mairie et les élus sont invités à les distribuer avant les fêtes de Noël
- L'INSEE a communiqué les résultats du dernier recensement : à compter du 1er janvier 2026, la commune comptera 2178 habitants, qui est le nombre qui sera pris en compte pour les calculs des charges et dotations liées au nombre d'habitants. : Nombre officiel retenu pour tous les calculs officiels

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h20

Philippe MAZIERE,
Secrétaire de séance



Jean-Yves RIGOUT,
Maire



