

**14976901**

CR/PT/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
LE**

**A MONTMELIAN (Savoie), 541 avenue du Grésivaudan, au siège de  
l'Office notarial ci-après nommé,**

**Maître Caroline ROISSARD, notaire, membre de la Société Civile  
Professionnelle « Richard ETÉOCLE, Caroline ROISSARD et Jonathan  
KIRCHMEIER, notaires associés », titulaire d'un Office notarial à MONTMELIAN  
(Savoie),**

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

**ONT COMPARU**

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR DE SAVOIE**, Collectivité  
territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Savoie  
(73), dont l'adresse est à MONTMELIAN (73800), place Albert Serraz, identifiée au  
SIREN sous le numéro 200041010.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**".

**D'UNE PART**

La Société dénommée **ENERCOOP AUVERGNE-RHONE-ALPES  
PRODUCTION**, Société à responsabilité limitée, dont le siège est à GRENOBLE  
(38000), 5 esplanade Andry Farcy La Coop, identifiée au SIREN sous le numéro  
812751519 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de  
GRENOBLE.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" ou "**PRENEUR**".

**D'AUTRE PART**

**PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- La **COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR DE SAVOIE** est représentée  
à l'acte par Madame Béatrice SANTAIS, agissant en sa qualité de Présidente de la  
Communauté de Communes Cœur de Savoie, fonction à laquelle elle a été élue en  
date du 16 juillet 2020 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la  
délibération ci-après visée.

- La Société dénommée **ENERCOOP AUVERGNE-RHONE-ALPES  
PRODUCTION** est représentée à l'acte par Monsieur Frédéric MARILLIER, en sa

qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 13 des statuts de la Société.

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

### DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire en date du 9 novembre 2023 télétransmise à la Préfecture le ++, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi 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.

### EXPOSE

#### 1°) Préambule

La COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE SAVOIE a signé une promesse de bail emphytéotique avec la société dénommée ENERCOOP AUVERGNE-RHONE-ALPES, en date à MONTMELIAN du 5 octobre 2021, avec engagement de transférer les droits à une société de projet, notamment à sa filiale ENERCOOP AURA PRODUCTION, **PRENEUR** aux présentes.

La société ENERCOOP AUVERGNE-RHONE-ALPES a entrepris de développer la production d'électricité d'origine photovoltaïque flottante.

Dans la recherche effectuée par ses soins de site susceptible de recevoir les équipements nécessaires à une telle production, ladite société s'est rapprochée du **BAILLEUR** à l'effet de lui proposer la réalisation de l'installation adéquate, sur la propriété de ce dernier avec conclusion entre les parties d'un bail de longue durée de nature à conférer à la société ENERCOOP AUVERGNE-RHONE-ALPES PRODUCTION, filiale à 100% de la société ENERCOOP AUVERGNE-RHONE-ALPES les droits de propriétés nécessaires à la réalisation par ses soins d'une telle installation.

C'est la raison pour laquelle la société ENERCOOP AUVERGNE-RHONE-ALPES PRODUCTION s'est rapprochée du **BAILLEUR** afin de convenir avec lui d'un bail emphytéotique.

#### 2) Autorisations d'urbanisme

A titre informatif, compte tenu de la liberté qui caractérise l'emphytéose, il est indiqué ce qui suit :

Pour la réalisation de son installation de production d'électricité d'origine photovoltaïque flottante, il a été déposé par la société dénommée ENERCOOP AUVERGNE-RHONE-ALPES PRODUCTION, EMPHYTEOTE aux présentes, le 21 février 2022 à la Mairie de PORTE-DE-SAVOIE sous le numéro DP 073 151 22 G5010 une déclaration préalable pour le projet suivant : « construction d'un parc photovoltaïque flottant et construction d'un local technique ».

Le représentant de la société ENERCOOP AUVERGNE-RHONE-ALPES PRODUCTION, es-qualité, déclare que le Préfet de la Savoie a délivré un arrêté de non-opposition à la déclaration préalable le 11 mars 2022, au profit de la société dénommée ENERCOOP AUVERGNE-RHONE-ALPES PRODUCTION, dont une copie est annexée aux présentes.

Le représentant de la société ENERCOOP AUVERGNE-RHONE-ALPES PRODUCTION, es-qualité, déclare qu'il a été procédé aux formalités d'affichage sur le terrain de ladite décision, telles que définies par l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme.

Par courrier en date du 9 juin 2023, le tribunal Administratif a délivré un certificat de non-recours, dont une copie demeure ci-annexée.

Le représentant de la société ENERCOOP AUVERGNE-RHONE-ALPES PRODUCTION, ès-qualité, déclare également qu'à sa connaissance, à ce jour, il n'existe aucun recours administratif, gracieux ou contentieux, ou déferé préfectoral à l'encontre desdites autorisations.

En outre, le représentant de la société ENERCOOP AUVERGNE-RHONE-ALPES PRODUCTION, ès-qualité, déclare qu'à sa connaissance que lesdites autorisations n'ont pas été retirées par l'autorité administrative qui les a délivré dans le délai de trois mois de sa délivrance.

Le **BAILLEUR** s'engage dès à présent à informer l'**EMPHYTEOTE** par écrit et dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, courriers, événements, changement ou modification concernant ladite autorisation, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc..) garantissant le maintien des droits de l'**EMPHYTEOTE** au titre des présentes.

Le **BAILLEUR** autorise l'**EMPHYTEOTE** à effectuer les démarches administratives afférentes à l'exécution des dispositions de ladite autorisation.

Dans l'hypothèse où un modificatif s'avérerait nécessaire, l'**EMPHYTEOTE** titulaire de l'autorisation, s'engage à déposer, dans les plus brefs délais, tout dossier de demande de modificatif qui serait établi par lui-même.

### **3°) Autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque flottante**

A titre informatif, compte tenu de la liberté qui caractérise l'emphytéose, il est indiqué ce qui suit :

L'**EMPHYTEOTE** est informé qu'en vue de raccorder et de mettre en exploitation la centrale Photovoltaïque flottante, qu'il projette librement de réaliser, qu'il lui faudra, au préalable et notamment, réaliser les formalités et obtenir les éléments suivants :

- régulariser un contrat de raccordement au réseau électrique public de ladite centrale ;
- Obtenir la conclusion d'un contrat d'achat pour l'électricité.

En lien avec la faculté de construire qui est la sienne, l'**EMPHYTEOTE** fait son affaire personnelle de l'obtention de ces autorisations/droits et de toute autre qui s'avérerait nécessaire.

**CECI EXPOSE, il est passé à l'acte objet des présentes.**

### **BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

La COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR DE SAVOIE, **BAILLEUR**, donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à la Société dénommée ENERCOOP AUVERGNE-RHONE-ALPES PRODUCTION, l'**EMPHYTEOTE**, qui accepte, le bien dont la désignation suit, **pour l'installation d'un parc photovoltaïque flottant et d'un local technique.**

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DÉSIGNATION**

A PORTE-DE-SAVOIE (SAVOIE) 73800 Quai Lavoisier.

Un plan d'eau

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
118	AM	22	ILE SAINTE HELENE DU LAC	01 ha 52 a 62 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**

Acte administratif suivant acte reçu par Madame Béatrice SANTAIS, Présidente de la COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR DE SAVOIE, le 26

septembre 2019, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2 le 15 octobre 2019, volume 2019P, numéro 7345.

Une attestation rectificative a été établie le 11 janvier 2021 et publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2, le 11 janvier 2021 volume 2021P numéro 355.

### **SERVITUDES**

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

### **CONSISTANCE - REGLEMENTATION**

#### **1°) Consistance**

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**EMPHYTEOTE**. L'**EMPHYTEOTE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

#### **2°) Réglementation**

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

### **OBJET DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

Le Bail objet des présentes est consenti aux fins d'installation, par l'entreprise choisie par l'**EMPHYTEOTE** et sous la maîtrise d'Ouvrage de ce dernier, sur l'Emplacement Loué, de l'équipement constituant la Centrale et de réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public, en vue de la vente par l'**EMPHYTEOTE** à tout acheteur habilité, de l'électricité produite par ladite Centrale.

En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, l'**EMPHYTEOTE** bénéficie également de tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire au raccordement de la Centrale au Réseau Public, ainsi que tous les accessoires strictement nécessaires à l'exploitation de la Centrale.

### **INSTALLATION ET RACCORDEMENT DE LA CENTRALE**

L'**EMPHYTEOTE** pourra installer la Centrale et ses accessoires à ses frais exclusifs sur l'Emplacement Loué, et procéder à son raccordement.

L'**EMPHYTEOTE** informe le **BAILLEUR** qu'il installera la Centrale et ses accessoires, en tant que Maître d'Ouvrage, à ses frais exclusifs, sur l'Emplacement Loué, une fois la prise de possession de l'Emplacement Loué effectuée, et à faire procéder à son raccordement.

La Centrale devra garantir la sécurité des personnes habilitées ayant accès au site et des biens selon les normes en vigueur au dépôt de la Déclaration préalable.

L'**EMPHYTEOTE** devra faire installer la Centrale et ses accessoires et faire exécuter les travaux et aménagements de raccordement au Poste de transformation, et plus généralement au Réseau Public conformément aux règles de l'Art et aux dispositions des autorisations administratives relatives à la Centrale.

Le **BAILLEUR** sera invité à constater l'achèvement de l'installation de la Centrale afin de lui permettre, le cas échéant, de formuler ses réserves éventuelles.

La constatation de cet achèvement donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par le **BAILLEUR** et l'**EMPHYTEOTE**, à défaut d'un tel état des lieux, le Site initial sera réputé comme avoir été laissée en bon état lors de l'achèvement des travaux, et notamment les accès et les clôtures bordant le Site. En cas de désaccord entre les Parties pour constater cet achèvement, il y sera procédé par un tiers arbitre que les parties désigneront à cette fin. Dans le cas où ce constat d'achèvement serait assorti de réserves, l'**EMPHYTEOTE** devra procéder à toute intervention nécessaire à la levée des dites réserves dans les meilleurs délais.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le **BIEN** objet des présentes appartient au **BAILLEUR** par suite du transfert de bien qui lui en a été fait, par le Syndicat Mixte du Parc d'Activités Economiques d'Alpespace, aux termes d'un acte administratif reçu par Madame Béatrice SANTAIS, Présidente de la COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR DE SAVOIE, le 26 septembre 2019 et publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2 le 15 octobre 2019, volume 2019P, numéro 7345.

Une attestation rectificative a été établie le 11 janvier 2021 et publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2, le 11 janvier 2021 volume 2021P numéro 355.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

**Antérieurement**, le **BIEN** objet des présentes appartenait au Syndicat Mixte du Parc d'Activités Economiques d'Alpespace par suite de l'acquisition qu'il en a faite d'AREA la Société des Autoroutes Rhone Alpes, aux termes d'un acte administratif reçu par Madame Béatrice SANTAIS, Présidente de la COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE SAVOIE, le 15 mars 2010 et publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1<sup>er</sup>, le 21 mai 2010, volume 2010P, numéro 6497.

**Pour l'origine de propriété plus antérieure**, les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure.

### **ETAT DES LIEUX**

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

Un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs par les parties à la **date du** , dont un exemplaire demeure annexé aux présentes.

### **DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 30 années entières et consécutives à compter de la mise en service de la centrale photovoltaïque, et sera reconductible pour deux périodes de **dix (10) ans** à la demande de **L'EMPHYTEOTE** et sur accord du **BAILLEUR**. Ce dernier devra recevoir la demande de reconduction du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les **deux (2) mois** précédant l'expiration du Bail.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

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

La durée du bail, en cas d'interruption de fonctionnement de la Centrale durant plus de trois mois pour des causes extérieures aux Parties, sera prorogée de la durée de cette interruption, sans que la durée totale du bail n'excède 99 ans.

L'interruption de fonctionnement non causée par le comportement fautif de l'une des Parties, ne donnera pas lieu à indemnité, de part ni d'autre.

### **RESILIATION DU BAIL**

#### **a) A la demande de L'EMPHYTEOTE :**

**L'EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du bail de plein droit, en cas d'inexécution par le **BAILLEUR** de l'une quelconque des charges et conditions du bail, trois mois après une sommation d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention de **L'EMPHYTEOTE** de se prévaloir de la présente clause.

En cas de résiliation du bail à l'initiative de **L'EMPHYTEOTE**, pour cause d'inexécution par le **BAILLEUR** des charges et conditions du présent bail, le **BAILLEUR** sera redevable à **L'EMPHYTEOTE** des indemnités de résiliation couvrant l'ensemble du préjudice subi. L'indemnité couvrira les éléments suivants :

- Remboursement du prêt bancaire et des Comptes Courants d'Associés (CCA)

- Manque à gagner pour les actionnaires : correspond au bénéfice attendu traduit par un TRI actionnaire, mais non réalisé du fait de la résiliation anticipée

- Frais de résiliation anticipée : cette indemnité correspond aux frais de résiliation des contrats en court avec la Société liés à l'exécution de la convention. Le Bénéficiaire sera tenu de présenter tous les justificatifs nécessaires au calcul réel de ces frais au jour de la résiliation

- Frais juridiques liés à la résiliation du bail

- Indemnité de démantèlement : Elle sera définie sur la base de justificatifs des travaux réalisés.

Le Bail sera résilié de plein droit et sans indemnité en cas de force majeure rendant définitivement impossible la réalisation ou l'exploitation de la Centrale.

Le Bail pourra être résilié judiciairement à la demande de l'**EMPHYTEOTE** en cas de réalisation de l'une des conditions suivantes :

- En cas d'évènements portant atteinte à l'équilibre économique prévisionnel du Projet ou d'impossibilité de mise en oeuvre du Projet pour des raisons indépendantes de la volonté de l'**EMPHYTEOTE** (hausse conséquente des taux d'emprunt, défaut de signature du contrat de vente de l'électricité, défaut de mise en oeuvre du raccordement au réseau public d'électricité, etc ;)

- En cas d'annulation pour quelque cause que ce soit de l'une des autorisations administratives nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale et de ses accessoires ;

- En cas d'interdiction légale, réglementaire ou administrative d'exploiter la Centrale.

En cas de résiliation à l'initiative de l'**EMPHYTEOTE**, motivées par l'une des trois conditions précédentes, l'**EMPHYTEOTE** a l'obligation d'assurer et de financer le démantèlement de la Centrale, permettant au site de revenir à l'état initial. **EMPHYTEOTE** devra assurer le démantèlement dans un délai maximum de 18 mois suivant la résiliation du bail.

#### b) A la demande du BAILLEUR :

Le **BAILLEUR** peut résilier le présent bail de plein droit en cas d'inexécution grave par **EMPHYTEOTE** des charges et conditions du présent bail, telle que le défaut de paiement de la redevance annuelle, trois mois après une sommation d'exécuter ou de payer délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Promettant de se prévaloir de la présente clause.

Toutefois, dans le cas où l'**EMPHYTEOTE** ou ses ayants-droit auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie de l'Équipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, aucune résiliation du Bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, intervenir à la requête du **BAILLEUR** avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers. Si, à l'expiration de ce délai de deux mois à compter de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au **BAILLEUR** leur substitution pure et simple dans les obligations de l'**EMPHYTEOTE**, la résiliation pourra intervenir.

En cas de résiliation du bail à l'initiative du **BAILLEUR**, pour cause d'inexécution grave par l'**EMPHYTEOTE** des charges et conditions du présent bail, **EMPHYTEOTE** a l'obligation d'assurer et de financer le démantèlement de la Centrale, permettant au site de revenir à l'état initial. L'**EMPHYTEOTE** devra assurer le démantèlement dans un délai maximum de 18 mois suivant la résiliation du bail.

### CONDITIONS DE JOUISSANCE

#### **1°) Jouissance**

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

Etant ici précisé que l'**EMPHYTEOTE** devra assurer au **BAILLEUR** et ses ayants droits un accès à l'ensemble du site autour des installations de la Centrale. A

cet égard, le **BAILLEUR** devra prévenir l'**EMPHYTEOTE** **trois (3) jours** avant sa visite.

### **2°) Propriété de la Centrale et des travaux et aménagements de raccordement**

Pendant toute la durée du bail, la Centrale installée sur l'Emplacement Loué ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par l'intermédiaire de l'**EMPHYTEOTE** seront et resteront sa propriété.

A l'expiration du bail, éventuellement prorogé, et sur demande expresse écrite du **BAILLEUR** respectant un préavis de **six (6) mois**, l'**EMPHYTEOTE** s'engage à respecter la proposition choisie par le **BAILLEUR** :

- Le **BAILLEUR** récupère gratuitement l'installation photovoltaïque initiale en l'état et fera son affaire de la vente d'électricité ou de son autoconsommation, et du démantèlement futur de l'installation. Le **BAILLEUR** devient alors propriétaire de la Centrale et l'accepte en l'état.

- L'**EMPHYTEOTE** dépose l'installation permettant au Site de revenir à l'état initial. Les modalités de démantèlement respecteront les engagements suivants :

- o L'**EMPHYTEOTE** respectera un délai maximum de démantèlement de 18 mois suivant l'expiration du bail,
- o Afin d'assurer la bonne garantie du démantèlement, l'**EMPHYTEOTE**, s'engage à provisionner sur la durée de vie d'exploitation de la Centrale un montant permettant le démantèlement de la Centrale à l'expiration du bail.

### **3°) Empiètement - Usurpations**

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

### **4°) Destination des lieux**

L'**EMPHYTEOTE** pourra librement affecter les lieux loués.

### **5°) Affichage sur les murs et bâtiments**

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

### **6°) Réparations locatives ou de menu entretien**

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien, de maintenance, d'intégration et d'esthétisme, les espaces naturels, la Centrale ainsi que les aménagements de raccordement et tous les accessoires utiles à la Centrale, et faire effectuer à ses frais les réparations ou investissements de toute nature sur lesdits équipements, aménagements de raccordement et accessoires, de nature à garder la Centrale conforme aux normes en vigueur.

En outre, l'**EMPHYTEOTE** n'a aucune obligation d'améliorer le **BIEN** objet des présentes.

Le **BAILLEUR** s'engage quant à lui, à assurer à l'**EMPHYTEOTE** et aux entreprises sous-traitantes mandatées par l'**EMPHYTEOTE**, notamment pour la maintenance curative ou préventive, un accès et une jouissance paisible de l'Emplacement Loué, à le garantir des vices cachés.

De la même façon, le **BAILLEUR** s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles, notamment attenantes à l'Emplacement Loué, 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 cette dernière.

### **7°) Grosses réparations - Reconstruction**

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

### **8°) Assurances**

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante :

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;

- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

**L'EMPHYTEOTE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Les Parties s'engagent à détenir une ou plusieurs polices d'assurances auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables couvrant de manière précise l'intégralité des activités ou installations relevant du Bail, et notamment, pour l'emphytéote, la responsabilité civile et d'exploitation.

Le **BAILLEUR** s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard de **L'EMPHYTEOTE** et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Corrélativement, **L'EMPHYTEOTE** s'engage pour elle-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du **BAILLEUR** et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'elle a souscrites.

En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée devra être employée à la réparation du sinistre, notamment à la reconstruction de ou des ouvrages de l'Emplacement Loué ou à leur remise en état par la reconstruction des éléments détruits, sauf accord unanime contraire notifié par chaque partie.

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

#### **9°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations**

**L'EMPHYTEOTE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

#### **10°) Droit d'accession**

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

#### **11°) Servitudes**

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

#### **12°) Fin du bail - Obligation de EMPHYTEOTE**

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

### **GARANTIES ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le **BAILLEUR** déclare que le bien loué est libre de location.

Le **BAILLEUR** garantit **L'EMPHYTEOTE** notamment contre tous vices cachés affectant l'usage du Biens loués.

Le **BAILLEUR** laissera libre accès à **L'EMPHYTEOTE** ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'installation de la Centrale et à l'exécution des travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à leur entretien, maintenance ou contrôle et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avéreraient nécessaires.

Le **BAILLEUR** garantit par ailleurs à **EMPHYTEOTE** la jouissance paisible des biens loués et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire, en mettant notamment tout en oeuvre pour que l'exploitation de l'immeuble n'entrave pas le bon fonctionnement de la Centrale photovoltaïque.

Le **BAILLEUR** s'engage notamment à entretenir correctement tout autre bâtiment éventuel attenant à la Centrale Photovoltaïque de manière à ce qu'aucun incident, dû à un défaut d'entretien, ne puisse générer des perturbations dans le fonctionnement ou des dommages dans l'installation photovoltaïque et ses annexes.

Le **BAILLEUR** s'interdit, une fois la Centrale installée et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur le Terrain et sur ladite Centrale et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc...) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement. En particulier, le **BAILLEUR** s'interdit de réaliser toute construction, extension de construction ou plantation de végétaux qui pourrait diminuer le rendement ou les conditions de fonctionnement de la Centrale dans un périmètre de 50 mètres autour de l'Emplacement Loué, sauf accord préalable express de l'**EMPHYTEOTE**.

Hors cas de force majeure, dans le cas où il serait nécessaire de procéder ultérieurement à la mise en service de la Centrale, à des travaux sur l'Emplacement Loué sans que ces travaux soient rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation de la Centrale ou soient consécutifs à une défectuosité, avarie ou accident provenant de la Centrale, et alors que ces travaux obligerait à déposer temporairement tout ou partie de la Centrale, le **BAILLEUR** devra en avertir l'**EMPHYTEOTE** en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation prévisible de la Centrale ou de la partie de la Centrale concernée.

Dans l'hypothèse susmentionnée, et sauf accord contraire entre les Parties, les frais de dépose, de remise en place et de pertes d'exploitation calculées selon la formule définie ci-après seront supportés par le **BAILLEUR** :

**Production électrique journalière moyenne à la période concernée (kWh) x Tarif d'achat en vigueur (€ / kWh) x Nombre de jours de perte d'exploitation.**

En cas de dépose et repose de la Centrale rendue nécessaire par la survenance d'un cas de Force majeure, les frais consécutifs seront pris en charge par l'**EMPHYTEOTE**.

Un droit d'accès via la parcelle cadastrée 118 AM 22 devra être conservée par le **BAILLEUR** au profit de l'**EMPHYTEOTE**, afin qu'il puisse procéder en tout temps aux opérations de réparation et d'entretien.

Le **BAILLEUR** garantit enfin que les Biens loués ne sont grevés d'aucune hypothèque, d'aucune sûreté et d'aucun privilège autre que celle révélée par l'état hypothécaire hors formalités délivré par le Service de Publicité Foncière compétent ci-après analysé.

Il s'engage par ailleurs à ne pas prendre ni laisser prendre d'inscription hypothécaire sur lesdits biens au cours du présent Bail emphytéotique.

### **CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE**

#### **1°) Cession du bail - Hypothèque**

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

L'emphytéote pourra, après l'obtention de l'accord du **BAILLEUR**, louer librement la Centrale installée sur l'Emplacement Loué pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du bail objet des présentes. En conséquence, à l'expiration du bail pour quelque cause que ce soit, notamment par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconque, consentis par le Bénéficiaire ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le Promettant ait à payer d'indemnité à qui que ce soit.

#### **2°) Apport à une société**

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

### **REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à cinq cents euros (500,00 eur) net de taxe.

**L'EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir, à terme échu, le 31 janvier de chaque année, le premier paiement devant être effectué au plus tard le 31 janvier de l'année suivant la date de mise en service.

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

### **ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE**

Il n'est prévu aucun dépôt de garantie au titre du présent bail emphytéotique.

### **RESPONSABILITE**

**L'EMPHYTEOTE** ne pourra d'aucune manière et en aucun cas être tenu responsable envers le **BAILLEUR** notamment de tout préjudice indirect subi par le **BAILLEUR**, tel que les pertes d'exploitation (perte de clientèle ou perte de chiffre d'affaires...) ou les manques à gagner.

Le **BAILLEUR** reconnaît que les panneaux photovoltaïques auront un impact notamment visuel et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité liée à la présence des panneaux photovoltaïques. Il fera également son affaire personnelle, sans recours contre **L'EMPHYTEOTE**, de toute réclamation émanant des tiers.

En cas d'obligation de mise en conformité des panneaux photovoltaïques liée à une évolution règlementaire, **L'EMPHYTEOTE** s'engage à réaliser les travaux nécessaires.

### **ASSURANCES**

Le **BAILLEUR** comme **L'EMPHYTEOTE** ont un intérêt réciproque à ce que les panneaux photovoltaïques soient reconstruits dans leur plénitude et de ce fait, ils s'engagent, chacun pour la partie qui le concerne, à souscrire auprès de Compagnies notoirement solvables et à maintenir en vigueur les assurances décrites ci-après pendant toute la durée du bail.

Le **BAILLEUR** prendra à sa charge exclusive et sans répétition contre **L'EMPHYTEOTE**, toutes les primes des polices d'assurances désignées à l'article « Assurances du **BAILLEUR** ».

**L'EMPHYTEOTE** prendra à sa charge exclusive et sans répétition contre le **BAILLEUR**, toutes les primes des polices d'assurances désignées à l'article « Assurances de **L'EMPHYTEOTE** ».

#### **Assurances du BAILLEUR**

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

- l'immeuble et les parcelles objets des présentes, ainsi que le matériel et les produits stockés par ce dernier au sein du bien, et à l'exception des installations dont **L'EMPHYTEOTE** serait propriétaire, en valeur à neuf, contre tous dommages et notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, d'effondrement, de dégât des eaux, d'évènements et catastrophes naturels, de chute d'appareils de navigation aérienne...

- les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il pourrait encourir en qualité de propriétaire, comprenant un volet recours des voisins et des tiers.

#### **Assurances de L'EMPHYTEOTE**

**L'EMPHYTEOTE** s'engage à assurer, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- ses travaux, installations, matériels et autres biens se trouvant sur les lieux loués au sein des parcelles objets des présentes, ainsi que les pertes d'exploitation correspondantes, en formule Tous Risques Sauf, contre tous dommages et notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, d'effondrement, de dégât des eaux, d'évènements et catastrophes naturels, de chute d'appareils de navigation aérienne, vol et vandalisme... tant pendant la phase de construction de la centrale (Tous Risques Chantier), que pendant la phase d'exploitation à compter du raccordement (Multirisques Photovoltaïque) ;

- les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile comprenant un volet recours des voisins et des tiers

#### **Clause de renonciation à recours réciproque**

**L'EMPHYTEOTE** et ses assureurs d'une part, le **BAILLEUR** et ses assureurs d'autre part, renoncent réciproquement à tous recours qu'ils seraient susceptibles d'exercer les uns contre les autres.

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

Le **BAILLEUR** s'engage à communiquer toute renonciation ci-dessus visée dans un délai de 30 jours à compter de la signature du présent bail.

Les Parties devront maintenir et renouveler leurs contrats d'assurance pendant la durée du présent Contrat, acquitter régulièrement les primes et cotisations correspondantes et en justifier immédiatement à première demande de leur cocontractant.

Chacune des Parties sera tenue de signaler à l'autre Partie, toutes les modifications apportées à ses polices d'assurance pendant la durée du présent Contrat dans l'hypothèse où ces modifications sont susceptibles de modifier l'étendue des garanties prévues par celui-ci.

Le présent paragraphe « ASSURANCES » survivra en tant que de besoin au présent Contrat.

## **SERVITUDES** **Servitudes générales**

### **Généralités**

Il est regroupé sous le présent titre, les diverses servitudes, à titre réel et perpétuel, nécessaires aux exploitations. Il est ici précisé que l'énumération faite ci-après ne présente aucun caractère limitatif.

A l'expiration du présent Bail par arrivée du terme contractuel, toutes les servitudes contractuelles afférentes à la réalisation du Projet ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par **L'EMPHYTEOTE** et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Il en sera de même si le Bail prend fin avant son terme contractuel en cas de décision de justice définitive et irrévocable et/ou d'accord intervenu entre les parties et publié sous la forme d'un avenant de résiliation anticipé.

### **Servitude non altius tollendi / non aedificandi**

Le **BAILLEUR** consent une servitude non altius tollendi, consistant en une interdiction d'édification sur les terrains dont il est propriétaire de toutes constructions, aménagements ou plantations futurs situés au sud, est et ouest du **BIEN**. Cette servitude non altius tollendi, s'applique à toutes constructions, extensions, aménagements ou plantations susceptibles d'être édifiés pendant une période allant du jour de la signature du Bail jusqu'à l'expiration du Bail, à l'exclusion de toutes les constructions, aménagements et plantations existants.

Dans tous les cas où le **BAILLEUR** envisagerait une construction ou une plantation qui pourrait être de nature à faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement, il devra consulter **L'EMPHYTEOTE** avant de procéder à cette construction ou plantation pour s'assurer que la construction ou la plantation envisagée n'est pas susceptible de gêner le fonctionnement de la Centrale et/ou de diminuer ainsi son rendement. De telles opérations seront envisageables si elles font l'objet d'un accord écrit préalable de **L'EMPHYTEOTE** et sous réserve d'une indemnisation intégrale par le **BAILLEUR**, en lien avec le préjudice subi, du manque à gagner subi par **L'EMPHYTEOTE** sur la durée de l'exploitation de la Centrale.

En outre, le **BAILLEUR** fera ses meilleurs efforts pour assister **L'EMPHYTEOTE** dans ses démarches administratives lui permettant d'élaguer, de raccourcir, ou le cas échéant de déplacer, de couper ou de replanter les arbres ou haies situés en bordures du **BIEN**.

### **Servitudes de passage — canalisations — gaines et réseaux divers**

Le **BAILLEUR** donne son accord pour la constitution de l'ensemble des servitudes de passage, de canalisation et réseaux divers pour les besoins de l'exploitation, du fonctionnement et de la maintenance de la Centrale sur la base d'un plan validé par les bureaux d'études qui respecteront les contraintes fixées

notamment dans le plan de gestion du site et encore plus généralement en fonction des caractéristiques techniques du Site.

Les canalisations, gaines et divers réseaux affectés à l'usage de la Centrale seront la propriété exclusive de l'emphytéote sur tout leur parcours.

### **OBLIGATION DE CONFIDENTIALITE ET DE DISCRETION**

Les Parties seront tenues à une obligation de confidentialité et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont elles auront connaissance au cours de l'exécution du présent bail.

Elles s'interdiront toute communication écrite, verbale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers, même dans le cadre de formations, à l'exception de leurs conseils juridiques et partenaires financiers (banque,...), sans l'accord écrit, exprès et préalable de l'autre Partie.

### **AUTORISATION DU BAILLEUR**

Par exception au paragraphe « OBLIGATION DE DISCRETION », Le **BAILLEUR** autorise l'**EMPHYTEOTE** à reproduire, faire reproduire ou diffuser les images et photographies de l'immeuble sur partie duquel porte le présent bail, sur ses supports de communication. L'**EMPHYTEOTE** est autorisé par le **BAILLEUR** à exploiter directement ou indirectement lesdites images et photographies en EUROPE et dans le monde.

La présente autorisation est consentie pour la durée du présent bail.

### **IMPOTS ET TAXES**

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter, pendant toute la durée du bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la Centrale, les travaux et aménagements de raccordement seront ou pourront être directement assujettis.

### **PRIVILEGE**

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

### **CONTRIBUTION ANNUELLE AUTONOME**

La contribution annuelle autonome, si elle est due, est liquidée sur les recettes nettes perçues au cours de l'année civile ou de l'exercice écoulé. Cette contribution est versée par l'**EMPHYTEOTE** au **BAILLEUR** en même temps que chaque terme de redevance. Le **BAILLEUR** devra porter, annuellement, sur sa déclaration de revenus ou de résultats, le montant de cette contribution.

### **DIAGNOSTICS**

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

##### **Radon**

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre

en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

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

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

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

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

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

#### **Etat des risques**

Un état des risques est annexé. L'**EMPHYTEOTE** déclare que ledit état lui a été remis ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

#### **Etat des risques de pollution des sols**

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

#### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

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

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

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

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa faible.

Une copie de la cartographie est annexée.

### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hypothécaire hors formalités délivré par le service de publicité foncière de CHAMBERY 2 en date du 4 septembre 2023, dernier arrêté d'enregistrement, que le bien immobilier objet des présentes n'est grevé d'aucune inscription.

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

### CLAUSE DE STEP-IN

Dans tous les cas où **L'EMPHYTEOTE** ou ses ayants droits auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie de la construction et/ou de l'exploitation, de l'équipement et/ou des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail ou par emprunt, éventuellement garanti par une sûreté réelle sur les biens objet des présentes, aucune résiliation du bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, intervenir à la requête du **BAILLEUR** avant l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

Si, à l'expiration de ce délai de six mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit bail n'ont pas signifié au **BAILLEUR** leur substitution pure et simple dans les obligations de **L'EMPHYTEOTE**, la résiliation pourra intervenir. Pour les besoins de la présente clause, **L'EMPHYTEOTE** notifiera au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'identité et les coordonnées de l'établissement de crédit ayant financé tout ou partie de la construction de la Centrale Photovoltaïque et des travaux et aménagements de raccordement, sous les 3 mois suivant la signature de la convention de crédit et sur demande du **BAILLEUR** en ce sens par courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressé à **L'EMPHYTEOTE**.

### RENONCIATION AU PRIVILEGE 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 l'organisme de financement lui aura signifié par écrit que **L'EMPHYTEOTE** a rempli toutes ses obligations au titre du financement.

Le **BAILLEUR** renonce donc à se prévaloir d'un quelconque droit afférent à la possession ou la propriété des équipements installés par **L'EMPHYTEOTE** et notamment les panneaux solaires.

En cas d'emprunt par **L'EMPHYTEOTE** pour financer tout ou partie des constructions, le **BAILLEUR** renonce expressément à se prévaloir du privilège légal du **BAILLEUR** durant toute la durée du prêt et/ou jusqu'au remboursement de l'intégralité des sommes dues au titre du financement.

### PUBLICITÉ FONCIÈRE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2.

Le présent bail est soumis à la taxe de publicité foncière comme n'étant pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et ne participant pas à une opération de construction.

La taxe de publicité foncière est due, en application des articles 689 et 742 du Code général des impôts, sur le montant cumulé des redevances et des charges, soit sur la somme de quinze mille euros (15 000,00 eur).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à quinze mille euros (15 000,00 eur).

### ELECTION DE DOMICILE

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

### **COPIE EXECUTOIRE**

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

### **FRAIS**

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

### **POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE**

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

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

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de l'**EMPHYTEOTE**, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

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

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

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE**

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

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

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

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

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, 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](mailto: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.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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

### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux 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.