

Communauté  
de Communes



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES DU HAUT LIMOUSIN EN MARCHE

SÉANCE DU 3 NOVEMBRE 2025

2025\_103

AUTORISATION DE SIGNATURE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE POUR LE  
PROJET PHOTOVOLTAÏQUE "LE CHERBOIS" SUR L'ANCIENNE ZONE  
MINIÈRE DE JOUAC  
\*\*\*\*\*

L'an deux mille vingt-cinq, le trois novembre à dix-huit heures, le Conseil de la Communauté de Communes du Haut Limousin en Marche, dûment convoqué, s'est réuni à l'Espace du Rocher à Magnac-Laval (87190), sous la présidence de Monsieur PERRIN, Président.

Date de convocation du Conseil de Communauté : 27 octobre 2025.

Nombre de conseillers		BACHELLERIE Pierre, BAMBAGINI Martine, BARRIERE Jean-Paul, BERGER Odile, BOUX Michel, COURTIOUX Vincent, DAMAR Vincent, DAVID Daniel, DE LA SALLE Jacques, DELPEUCH Dominique, DENIZOU Nicole, DESBORDES Marie-Hélène, ESCLAMADON Jean-Marie, FILLOUX Virginie, FIOUX Alain, GENTY Guillaume, GORIN Claudine, GUIBERT Xavier, GUILLOT Olivier, IMBERT Ginette, JACQUIER Christian, JOUANNY Alain, LACHAISE Joël, LAVERGNE Michel, LAVERGNE Viviane, LONDEIX Colette, MAITRE Daniel, MARCOUX-LESTIEUX Patricia, MARTIN Bernard, MARTIN Francis, MOREAU Pierre-Charles, NAVARRE Michel, NIVARD Fabrice, NOUGIER serge, OVAN Nicolas, PERRIN Jean-François, PEYRONNET Claude, REYNAUD Gilles, ROUET Jean-Louis, SAILLARD Madeleine,
En exercice	62	
Titulaires Présents	40	
Suppléants Présents	6	
Pouvoirs titulaires	5	
Votants	51	

**PRÉSENT Suppléant :** BARRAUD Francine, DACKOW Jean-Michel, HÉRAULT André, NOEL Marie-Thérèse, PRÉVÔT Alain, ROUSSEAU Michel.

**POUVOIRS hors suppléant :**

- AUBRUN Lynda donne pouvoir à OVAN Nicolas ;
- BARRET-BONNIN Marie-Catherine donne pouvoir à DENIZOU Nicole ;
- MAURY Alice donne pouvoir à LAVERGNE Viviane ;
- ROCH Jean-Marie donne pouvoir à PEYRONNET Claude ;
- SCHIRA Bruno donne pouvoir à GORIN Claudine.

**Excusés :** BOULLE Jean-Claude, BREGEAUD Laurent, BREGEON Pascal, DRIEUX Sophie, GAINAND Jean-Pierre, GUILLON Jean-Claude, PAILLER Alain, LAURENT-DUSSY Claudine, PIVETEAU Michel, SINGEOT Anne-Marie, THEVENOT Pierrette.

**Assistaient également à la séance, des délégués suppléants.**

Madame Virginie FILLOUX est élue secrétaire de séance.

Monsieur Reynaud, Vice-Président en charge des ENER, s'exprime en ces termes :

La Société EOLFI, développeur et producteur d'énergies renouvelables, porte le projet photovoltaïque "Le Cherbois", située sur l'ancienne zone minière de Jouac. Ce projet s'inscrit dans une démarche de réhabilitation et de valorisation d'un site industriel historique, avec une puissance installée prévue de 7 MWc et une production annuelle estimée à 8 365 MWh.

Le projet, qui bénéficie d'un calendrier prévisionnel précis et d'un raccordement planifié au poste source de Saint-Hilaire-la-Treille. Un bail emphytéotique de 35 ans, prorogeable, est proposé, avec un loyer annuel de 15 869 € indexé, et des conditions suspensives liées à l'obtention des autorisations administratives, du financement bancaire, et de la convention de raccordement.

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2016, portant fusion des communautés de communes du Haut Limousin, Brame-Benaize et de Basse-Marche et création de la Communauté de communes du Haut Limousin en Marche au 1er janvier 2017 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 30 décembre 2024 portant modification des statuts de la Communauté de Communes du Haut Limousin en Marche ;

**Vu** la délibération n°2019-110 de la Communauté de Communes du Haut Limousin en Marche approuvant une promesse de bail pour la centrale photovoltaïque sur la zone de Cherbois avec la société EOLFI ;

**Considérant** la réhabilitation d'un site industriel en faveur de la transition énergétique ;

**Considérant** les retombées fiscales et économiques pour la commune et l'EPCI ;

**Considérant** les garanties environnementales et techniques apportées par EOLFI ;

Le Conseil, après en avoir délibéré,

## **DECIDE**

**Article 1** : D'autoriser Le Président à signer le bail emphytéotique avec la société EOLFI pour le projet photovoltaïque "Le Cherbois", selon les clauses et conditions présentées.

**Article 2** : De mandater le Président pour engager toute démarche administrative ou juridique nécessaire à la concrétisation de ce projet.

Abstention : 1(MARTIN Francise)  
Contre : 0  
Pour : 50

**Adoptée à l'unanimité**

**Le Président,**

Signé électroniquement par : Le  
Président  
Date de signature : 06/11/2025  
Qualité : Signature des ACTES par le  
Président

**Jean-François PERRIN**

*La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Limoges ou d'un recours gracieux auprès de la Communauté, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois*

101087602

PH/PH/

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

**A BELLAC (Haute-Vienne), 34 C rue Pierre Merlin, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Philippe HOGREL, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle « Société civile professionnelle Philippe HOGREL et Aurélie BOISSONNADE, notaires associés », titulaire d'un office notarial dont le siège est à BELLAC (Haute-Vienne), 34 C, rue Pierre Merlin, identifié sous le numéro CRPCEN 87029,**

**Avec le concours de Maître Marine SYED-PENVERNE, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle "DUFOR et Associés", CRPCEN 75047, titulaire d'un Office Notarial à PARIS (deuxième arrondissement), 15, Boulevard Poissonnière, ayant assisté à la lecture de l'acte par un procédé de visio-conférence,**

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

#### **ONT COMPARU**

La personne morale de droit public **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT LIMOUSIN EN MARCHE**, Autre collectivité territoriale, située dans le département de la Haute-Vienne, dont l'adresse du siège est à BELLAC (87300), 12 avenue Jean Jaurès, identifiée sous le numéro SIREN 200071942.

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

#### **D'UNE PART**

La Société dénommée **CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE HAUTE-VIENNE 1**, Société par actions simplifiée au capital de 90000 €, dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), 13 rue Saint Lazare, identifiée au SIREN sous le numéro 851028928 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

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

## D'AUTRE PART

### PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT LIMOUSIN EN MARCHE est représentée à l'acte par

...

- La Société dénommée CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE HAUTE-VIENNE 1 est représentée à l'acte par

**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.

### DEFINITIONS

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**Activité**" désigne la construction, le raccordement, l'exploitation et le démantèlement de la **Centrale**, ainsi que l'édification de l'ensemble des installations et ouvrages mobiliers ou immobiliers nécessaires à la réalisation des opérations précitées.

- Le mot "**Bail Emphytéotique**" ou "**Bail**" désigne le présent acte.

- Le mot "**Bailleur**" désigne la Communauté de Communes du **HAUT LIMOUSIN EN MARCHE**, ci-dessus dénommée

- Les mots "**Biens**" ou "**Bien**" ou "**Terrain**" désignent les biens immobiliers objet du présent Bail Emphytéotique.

- Le mot "**Centrale**" désigne l'ouvrage de production d'électricité renouvelable construite et exploitée par l'**Emphytéote** sur les **Biens**. La **Centrale** se composera de panneaux photovoltaïques, de l'ensemble des équipements annexes nécessaires à son exploitation, tels que des clôtures, des réseaux électriques, des locaux techniques et d'un poste de livraison électrique.

- Le mot "**Emphytéote**" désigne Société dénommée **CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE HAUTE-VIENNE 1** ci-dessus dénommée et toute société qui viendrait à ses droits.

- L'expression "**Mise en Service Industrielle**" désigne la date à laquelle l'**Emphytéote** injectera l'électricité produite par la **Centrale** sur le réseau.

- Le mot "**Parties**" désigne ensemble le **Bailleur** et l'**Emphytéote**, le mot "**Partie**" désignant l'un quelconque d'entre eux.

- Le mot "**Prêteur(s)**" désigne toute institution financière ayant financé ou refinancé tout ou partie des coûts de développement, de construction et de raccordement de la **Centrale** par crédit bancaire.

### PREAMBULE

Les **Parties** déclarent que les présentes constituent un contrat de gré à gré dont les charges et conditions ont été librement négociées entre elles et de bonne foi y compris les conditions générales, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Par la signature du présent **Bail Emphytéotique**, elles déclarent et reconnaissent que le Notaire soussigné les a bien informées de leur devoir d'échange des informations déterminantes au sens de l'article 1112-1 du Code civil. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du **Bail** et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Aussi, chacune d'elles déclare, en ce qui la concerne et au sens de l'article 1112-1 du Code civil :

- d'une part, qu'elle a fait connaître à l'autre les éléments qu'elle jugeait utiles et déterminants de son consentement à conclure le présent **Bail Emphytéotique**,
- et d'autre part, qu'elle a, en conséquence, communiqué à l'autre **Partie** les informations déterminantes dont elle avait connaissance.

De manière générale, chacune des **Parties** reconnaît avoir eu connaissance des éléments déterminants du consentement de l'autre **Partie** et avoir demandé dès avant ce jour toutes les informations déterminantes de son propre consentement aux présentes.

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.

Elles sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil qui dispose que :

*"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun".*

### **EXPOSE**

Le **Bailleur** est propriétaire de parcelles de terrain, situées sur la Commune de JOUAC (87890).

Dans le cadre de la valorisation de certains de ses actifs fonciers et conformément à ses engagements de développement durable, il a été jugé opportun que ces terrains soient temporairement dédiés à la promotion des énergies renouvelables et qu'y soient implantés, sous la responsabilité d'un partenaire industriel compétent, la **Centrale**.

L'**Emphytéote** est un énergéticien professionnel de ce secteur d'activité. Il dispose des moyens techniques, financiers et humains nécessaires à la construction, à l'entretien et à l'exploitation de la **Centrale**, ainsi que des garanties financières nécessaires pour en assurer la bonne exploitation sur le long terme.

C'est la raison pour laquelle, au terme d'un processus de sélection des principaux acteurs de la filière photovoltaïque, et en considération notamment de ses expériences et de ses capacités techniques et financières, le **Bailleur** a consenti à la société dénommée **EOLFI**, à laquelle s'est substitué l'**Emphytéote**, une promesse unilatérale de bail emphytéotique, pour une durée de trente cinq (35) ans, prorogeable dans les conditions ci-après énoncées aux présentes, aux termes d'un acte sous seings privés en date du 15 juillet 2019.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment le Code des Transports (en particulier l'article L. 2111-20) et les articles L.451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, le présent **Bail Emphytéotique** constituera le titre d'occupation de l'**Emphytéote**.

**Ceci exposé, il est passé aux présentes.**

## BAIL EMPHYTEOTIQUE

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT LIMOUSIN EN MARCHE Communauté de Communes de la Benaize Communauté de Communes Brame-Benaize, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE HAUTE-VIENNE 1EMPHYTEOTE qui accepte, le bien dont la désignation suit.

### 1. OBSERVATION DES LOIS ET DES REGLEMENTS

L'**Emphytéote** est tenu de se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment ceux concernant le droit de l'environnement, l'urbanisme et la construction, la réglementation sur le bruit et le droit du travail.

L'**Emphytéote** s'oblige, à ses frais exclusifs, à remplir toutes les formalités administratives ou de police nécessaires et à obtenir toutes les autorisations indispensables à l'exercice des activités qu'il entreprendra sur le **Terrain**. Le **Bailleur** ne peut voir sa responsabilité mise en cause en cas de refus de ces autorisations ou en raison des conditions auxquelles leur octroi serait subordonné.

### 2. OBJET DU BAIL

#### 2.1. DÉSIGNATION

**A JOUAC (HAUTE-VIENNE) 87890 de l'Étang.**

Les parcelles de terrain nu

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	88	La Brande du Bernardan	00 ha 14 a 27 ca	terre
AD	89	La Brande du Bernardan	00 ha 18 a 73 ca	terre
AD	90	2 ZA Le Cherbois	00 ha 86 a 40 ca	terre
AD	107	La Brande du Bernardan	00 ha 39 a 78 ca	terre
AD	108	1 ZA Le Cherbois	00 ha 21 a 98 ca	terre
AD	171	De l'Étang	01 ha 31 a 35 ca	terre
AD	174	De l'Étang	00 ha 64 a 97 ca	terre
AD	176	De l'Étang	00 ha 46 a 74 ca	terre
AD	178	De l'Étang	00 ha 89 a 59 ca	terre
AD	180	De l'Étang	00 ha 69 a 17 ca	terre eaux
AD	182	De l'Étang	00 ha 34 a 23 ca	terre eaux
AD	184	La Brande	00 ha 06 a 20 ca	terre
AD	185	La Brande du Bernardan	00 ha 11 a 34 ca	sol

Total surface : 06 ha 34 a 75 ca

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

#### 2.2. DIVISION CADASTRALE

Les **Biens** proviennent de la division de parcelles. De ces divisions sont issues les parcelles suivantes :

1°) La parcelle cadastrée section AD numéro 171 provient de la division de la parcelle cadastrée section AD numéro 56 pour former les parcelles suivantes :

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 171, pour une contenance de 1ha 31a 35 ca, objet du **Bail**,

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 172, pour une contenance de 31a 18ca, conservée par le **Bailleur**

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 173, pour une contenance de 17ca, également conservée par le **Bailleur**.

2°) La parcelle cadastrée section AD numéro 174 provient de la division de la parcelle cadastrée section AD numéro 57 pour former les parcelles suivantes :

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 174, pour une contenance de 64a 97ca, objet du **Bail**,

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 175, pour une contenance de 27a 21ca, conservée par le **Bailleur**

3°) La parcelle cadastrée section AD numéro 176 provient de la division de la parcelle cadastrée section AD numéro 58 pour former les parcelles suivantes :

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 176, pour une contenance de 46a 74ca, objet du **Bail**,

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 177, pour une contenance de 14a 97ca, conservée par le **Bailleur**

4°) La parcelle cadastrée section AD numéro 178 provient de la division de la parcelle cadastrée section AD numéro 93 pour former les parcelles suivantes :

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 178, pour une contenance de 89a 59ca, objet du **Bail**,

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 179, pour une contenance de 97a 36ca, conservée par le **Bailleur**

5°) La parcelle cadastrée section AD numéro 180 provient de la division de la parcelle cadastrée section AD numéro 96 pour former les parcelles suivantes :

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 180, pour une contenance de 69a 17ca, objet du **Bail**,

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 182, pour une contenance de 34a 23ca, également objet du **Bail**,

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 181, pour une contenance de 59a 73ca, conservée par le **Bailleur**.

6°) La parcelle cadastrée section AD numéro 184 provient de la division de la parcelle cadastrée section AD numéro 124 pour former les parcelles suivantes :

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 184, pour une contenance de 6a 20ca, objet du **Bail**,

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 183, pour une contenance de 5ca, conservée par le **Bailleur**.

Ces divisions résultent d'un document modificatif du parcellaire dressé au format numérique par Monsieur Frédéric LEGER, Géomètre expert à PUYMOYEN, le 29 septembre 2025 sous le numéro 193T dont une copie numérisée est demeurée annexée aux présentes (Annexe 03a).

Le document d'arpentage numéro 193T vérifié et numéroté le 29 septembre 2025 est également demeuré ci-annexé aux présentes (Annexe 03b).

La parcelle cadastrée section AD numéro 185 provient de la division de la parcelle cadastrée section AD numéro 105 pour former les parcelles suivantes :

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 185, pour une contenance de 11a 34ca, objet du **Bail**,

La parcelle désormais cadastrée section AD numéro 186, pour une contenance de 1ha 11a 56ca, conservée par le **Bailleur**

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé au format numérique par Monsieur Frédéric LEGER, Géomètre expert à PUYMOYEN, le 30 septembre 2025 sous le numéro 194N dont une copie numérisée est demeurée annexée aux présentes (Annexe 03a).

Le document d'arpentage numéro 194N vérifié et numéroté le 30 septembre 2025 est également demeuré ci-annexé aux présentes (Annexe 03c).

**Le document modificatif du parcellaire sera déposé préalablement aux présentes au service de la publicité foncière de la Haute-Vienne.**

### **Annexe n° 3 – Plan de division et document d'arpentage**

#### **2.3. RAPPEL DE DIVISIONS CADASTRALES ANTERIEURES**

Néant

#### **2.4. DÉLIMITATION DU TERRAIN**

Les **Parties** déclarent :

- Qu'un procès-verbal de bornage sera dressé avant les travaux d'installation de la clôture du terrain,
- Que deux plans de division établis par Monsieur Frédéric LEGER, Géomètre expert à PUYMOYEN, les 29 et 30 septembre 2025, sus énoncés ont fixé les limites du terrain d'assiette du Bail.

Ces plans de division sont demeurés annexés aux présentes.

#### **Annexe n° 4 – Plan de délimitation**

#### **2.5. DOMAINE PUBLIC**

Le **Bailleur** déclare que les **Biens**, objet du **Bail Emphytéotique** ci-dessus désignées, ne dépendent pas de son domaine public.

#### **2.6. DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DÉCLARATION PRÉALABLE OU DE PERMIS D'AMÉNAGER**

Le **Bien** provient d'une division de propriété.

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

- a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.
- e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

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

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

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

Le cas en l'espèce étant que l'**Emphytéote** a obtenu les autorisations nécessaires à la construction et l'exploitation de la **Centrale** ainsi qu'il sera précisé ci-après.

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

## **2.7. EFFET RELATIF**

Réquisition de transfert de propriété suivant acte reçu par Maître HOGREL, notaire à BELLAC le [..] en cours de publication au service de la publicité foncière de la Haute-Vienne

## **2.8. SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

Le **Bailleur** déclare en outre que le **Terrain** est libre de toute inscription d'hypothèque ou autres droits réels, et ne fait l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Les états hypothécaires délivrés automatiquement par le service Accès des Notaires au Fichier Immobilier de la HAUTE VIENNE le [..] ne révèlent aucune inscription ni pré notation.

# **3. CONSTITUTION DE SERVITUDES**

## **3.1. SERVITUDE DE PASSAGE AU PROFIT DE L'EMPHYTEOTE**

A titre de servitude réelle et pour une durée égale à celle du **Bail Emphytéotique**, le **Bailleur** constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par l'**Emphytéote** :

- un droit de passage des piétons et de tous véhicules, sur une piste carrossable de CINQ (5) mètres de large,

Tel qu'il ressort du plan demeuré ci-annexé (Annexe 05a)

Cette constitution de servitude est consentie à titre gratuit sans aucune indemnité.

Elle s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

### **3.1.1. DÉSIGNATIONS DES BIENS**

**Fonds servant**

**Propriétaire :**  
Le Bailleur

**Désignation :**

1/ Sur la Commune de JOUAC (Haute Vienne), les parcelles de terrain nu

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	94	De l'Etang	0ha 00a 38ca
AD	96	De l'Etang	0ha 41a 84ca
AD	102	La Brande du Bernardan	0ha 07a 57ca
AD	186	La Brande du Bernardan	01 ha 11 a 86 ca

Observation étant ici faite que la parcelle sus visée cadastrée section AD n° 186 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AD n° 105 en deux nouvelles parcelles cadastrées section AD n°s 185 et 186 aux termes du document d'arpentage ci-dessus énoncé.

**Effet relatif**

Réquisition de transfert de propriété suivant acte reçu par Maître HOGREL, notaire à BELLAC le \_\_\_\_\_ en cours de publication au service de la publicité foncière de la Haute-Vienne

**Fonds dominant**

**Titulaire des droits réels :**  
L'Emphytéote.

**Désignation :**

Sur la Commune de JOUAC (Haute Vienne), les parcelles de terrain nu

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	88	La Brande du Bernardan	00 ha 14 a 27 ca	terre
AD	89	La Brande du Bernardan	00 ha 18 a 73 ca	terre
AD	90	2 ZA Le Cherbois	00 ha 86 a 40 ca	terre
AD	107	La Brande du Bernardan	00 ha 39 a 78 ca	terre
AD	108	1 ZA Le Cherbois	00 ha 21 a 98 ca	terre
AD	171	De l'Etang	01 ha 31 a 35 ca	terre
AD	174	De l'Etang	00 ha 64 a 97 ca	terre
AD	176	De l'Etang	00 ha 46 a 74 ca	terre
AD	178	De l'Etang	00 ha 89 a 59 ca	terre
AD	180	De l'Etang	00 ha 69 a 17 ca	terre eaux
AD	182	De l'Etang	00 ha 34 a 23 ca	terre eaux
AD	184	La Brande	00 ha 06 a 20 ca	terre
AD	185	La Brande du Bernardan	00 ha 11 a 34 ca	sol

Les parcelles ci-dessus proviennent de la division de parcelles comme énoncé ci-dessus.

**Effet relatif**

Bail Emphytéotique reçu par Maitre Philippe HOGREL, Notaire à BELLAC, objet des présentes qui sera publié au service de la publicité foncière HAUTE VIENNE.

### 3.1.2. MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Étant liée aux fonds dominants constitués par le droit d'emphytéose de l'**Emphytéote**, la servitude de passage est constituée pour une durée identique à celle du **Bail Emphytéotique**, mentionnée à l'article 14.1 « Durée – Date d'effet » dudit **Bail Emphytéotique**.

Ce droit de passage profitera à l'**Emphytéote** et aux propriétaires ou titulaires de droits réels actuels et successifs du fonds dominant, à leur ayants droit et préposés, pour le besoin de leurs activités.

Le droit de passage en tout temps et heures, piétons et avec tous véhicules à moteur s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de cinq (5) mètres.

Son emprise est figurée en bleu sur le plan dressé par [...], en date du [...] 2025 dont une copie numérisée est demeurée annexée aux présentes (Annexe 05b)

Le **Bailleur** entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par tous véhicules à moteur. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au **Bailleur** par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée de ce passage.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré.

### 3.2. SERVITUDE DE PASSAGE DE CABLES

A titre de servitude réelle et pour une durée égale à celle du **Bail Emphytéotique**, le **Bailleur** constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par l'**Emphytéote** :

- un droit de passage souterrain et aérien pour y installer l'ensemble des câbles nécessaires au raccordement et à l'exploitation de la **Centrale**, à savoir notamment les canalisations, réseaux, lignes électriques et télécom et réseaux sur le fonds servant lui appartenant.

Cette constitution de servitude est consentie à titre gratuit sans aucune indemnité.

Elle s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

#### 3.2.1. DÉSIGNATIONS DES BIENS

##### Fonds servant

**Propriétaire :**  
**Le Bailleur**

##### Désignation :

1/ Sur la Commune de JOUAC (Haute Vienne), la parcelle de terrain nu

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	94	De l'Etang	0ha 00a 38ca
AD	96	De l'Etang	0ha 41a 84ca
AD	99	De l'Etang	0ha 03a 80ca
AD	100	De l'Etang	0ha 00a 11ca
AD	102	La Brande du Bernardan	0ha 07a 57ca
AD	186	La Brande du Bernardan	01 ha 11 a 86 ca

Observation étant ici faite que la parcelle sus visée cadastrée section AD n° 186 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AD n° 105 en deux nouvelles parcelles cadastrées section AD n°s 185 et 186 aux termes du document d'arpentage ci-dessus énoncé.

#### Effet relatif

Réquisition de transfert de propriété suivant acte reçu par Maître HOGREL, notaire à BELLAC le en cours de publication au service de la publicité foncière de la Haute-Vienne .

#### Fonds dominant

**Titulaire des droits réels :**  
**L'Emphytéote.**

#### Désignation :

Sur la Commune de JOUAC (Haute Vienne), les Biens

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	88	La Brande du Bernardan	00 ha 14 a 27 ca	terre
AD	89	La Brande du Bernardan	00 ha 18 a 73 ca	terre
AD	90	2 ZA Le Cherbois	00 ha 86 a 40 ca	terre
AD	107	La Brande du Bernardan	00 ha 39 a 78 ca	terre
AD	108	1 ZA Le Cherbois	00 ha 21 a 98 ca	terre
AD	171	De l'Etang	01 ha 31 a 35 ca	terre
AD	174	De l'Etang	00 ha 64 a 97 ca	terre
AD	176	De l'Etang	00 ha 46 a 74 ca	terre
AD	178	De l'Etang	00 ha 89 a 59 ca	terre
AD	180	De l'Etang	00 ha 69 a 17 ca	terre eaux
AD	182	De l'Etang	00 ha 34 a 23 ca	terre eaux
AD	184	La Brande	00 ha 06 a 20 ca	terre
AD	185	La Brande du Bernardan	00 ha 11 a 34 ca	sol

Les Biens proviennent de la division de parcelles, comme énoncé ci-dessus

#### Effet relatif

Bail Emphytéotique reçu par Maître Philippe HOGREL, Notaire à BELLAC, objet des présentes qui sera publié au service de la publicité foncière HAUTE VIENNE.

#### 3.2.2. MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Étant liée aux fonds dominants constitués par le droit d'emphytéose de l'Emphytéote, la servitude de passage desdits câbles est constituée pour une durée identique à celle du Bail Emphytéotique, mentionnée à l'article 14.1 « Durée – Date d'effet » dudit Bail Emphytéotique.

Ce droit de passage profitera à l'**Emphytéote** et aux propriétaires actuels et successifs ou titulaires de droits réels du fonds dominant, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une emprise de [...]m<sup>2</sup> définies par les lettres [...], telle que son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les **Parties** (Annexe 05c).

L'**Emphytéote** pourra faire toutes tranchées nécessaires pour faire passer ces câbles, les visiter, les remplacer. Il pourra également implanter tous pylônes nécessaires pour soutenir lesdits câbles avec l'accord préalable du **Bailleur** sur leur emplacement. Par ailleurs, le **Bailleur** s'interdit d'exercer sur les **Biens** toute activité susceptible d'endommager lesdits câbles de part et d'autre de leur emplacement, sur une largeur de deux (2) mètres.

De la même manière et dans la même forme, aucune construction ne devra être réalisée, aucun arbre ne devra être planté.

L'entretien de ces câbles sera à la charge de l'**Emphytéote**.

Toutefois, en cas de détérioration apportée audits câbles du fait du **Bailleur**, ce dernier devra supporter les frais de la réparation, sans délai.

### **3.3. OBSTACLES CONTRE LA LUMIERE**

A titre de servitude réelle et pour une durée égale à celle du **Bail Emphytéotique**, le **Bailleur** s'oblige, à une distance de cinquante (50) mètres depuis la clôture de la **Centrale**, à :

- ne pas édifier, installer ou planter quelque édifice, mur, arbre ou autre qui puisse faire obstacle à la lumière ou l'ensoleillement des **Biens** et risquer de diminuer ainsi le rendement de la **Centrale** ;
- procéder, à ses frais exclusifs, à l'élagage ou dessouchage des arbres situés sur les parcelles, objet de fonds servant, si cet élagage ou ce dessouchage est imposé par des dispositions légales ou réglementaires, sans lien avec l'exploitation de la **Centrale** ;
- laisser l'**Emphytéote**, si bon lui semble, procéder à l'élagage, couper ou dessoucher des arbres situés sur les parcelles, objet du fonds servant, à ses exclusifs.

Dans l'hypothèse où le **Bailleur** envisagerait une construction ou une plantation qui pourrait être de nature à perturber l'ensoleillement de la **Centrale**, il devra consulter l'**Emphytéote** avant de procéder à cette construction ou plantation pour s'assurer auprès de celui-ci que la construction ou la plantation n'est pas susceptible de diminuer le rendement de la **Centrale**.

A défaut, le **Bailleur** sera notamment redevable auprès de l'**Emphytéote** de la perte d'exploitation qui en découlerait.

L'**Emphytéote** pourra retenir sur les loyers dus les provisions nécessaires au règlement des indemnités, dont le **Bailleur** pourrait être redevable (assurances, pertes d'exploitation).

DESIGNATIONS DES BIENSFonds servant

**Propriétaire :**  
Le Bailleur

**Désignation :**  
1/ Sur la Commune de JOUAC (Haute Vienne), le **Bien** de terrain nu

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	94	De l'Etang	0ha 00a 38ca
AD	96	De l'Etang	0ha 41a 84ca
AD	102	La Brande du Bernardan	0ha 07a 57ca
AD	172	De l'Etang	0ha 31a 18ca
AD	173	De l'Etang	0ha 00a 17ca
AD	175	De l'Etang	0ha 27a 21ca
AD	177	De l'Etang	0ha 14a 97ca
AD	179	De l'Etang	0ha 97a 36ca
AD	181	De l'Etang	0ha 59a 73ca
AD	183	La Brande	0ha 00a 05ca
AD	186	La Brande du Bernardan	1ha 1 a 86 ca

Observation étant ici faite que la parcelle sus visée cadastrée section AD n° 186 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AD n° 105 en deux nouvelles parcelles cadastrées section AD n°s 185 et 186 aux termes du document d'arpentage ci-dessus énoncé.

**Effet relatif**

Réquisition de transfert de propriété suivant acte reçu par Maître HOGREL, notaire à BELLAC le en cours de publication au service de la publicité foncière de la Haute-Vienne

Fonds dominant

**Titulaire des droits réels :**  
L'Emphytéote.

**Désignation :**  
Sur la Commune de JOUAC (Haute Vienne), les **Biens**  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	88	La Brande du Bernardan	00 ha 14 a 27 ca	terre
AD	89	La Brande du Bernardan	00 ha 18 a 73 ca	terre
AD	90	2 ZA Le Cherbois	00 ha 86 a 40 ca	terre
AD	107	La Brande du Bernardan	00 ha 39 a 78 ca	terre
AD	108	1 ZA Le Cherbois	00 ha 21 a 98 ca	terre
AD	171	De l'Etang	01 ha 31 a 35 ca	terre
AD	174	De l'Etang	00 ha 64 a 97 ca	terre
AD	176	De l'Etang	00 ha 46 a 74 ca	terre
AD	178	De l'Etang	00 ha 89 a 59 ca	terre
AD	180	De l'Etang	00 ha 69 a 17 ca	terre eaux
AD	182	De l'Etang	00 ha 34 a 23 ca	terre eaux
AD	184	La Brande	00 ha 06 a 20 ca	terre

AD	185	La Brande du Bernardan	00 ha 11 a 34 ca	sol
----	-----	------------------------	------------------	-----

Les **Biens** proviennent de la division de parcelles, comme énoncé ci-dessus

#### **Effet relatif**

**Bail Emphytéotique** reçu par Maître Philippe HOGREL, Notaire à BELLAC, objet des présentes qui sera publié au service de la publicité foncière HAUTE VIENNE.

### **3.4. ENTRETIEN ET TOUR D'ECHELLE**

Afin de permettre à l'**Emphytéote** d'effectuer les réparations de la **Centrale** et de ses équipements, le **Bailleur** s'engage, à titre de servitudes réelles et pendant toute la durée du **Bail Emphytéotique**, à constituer sur les parcelles objet de fonds servant une servitude destinée à permettre l'aménagement des engins et installations nécessaires.

#### DESIGNATIONS DES BIENS

##### Fonds servant

**Propriétaire :**  
Le **Bailleur**

##### Désignation :

1/ Sur la Commune de JOUAC (Haute Vienne), le **Bien** de terrain nu

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	94	De l'Étang	0ha 00a 38ca
AD	96	De l'Étang	0ha 41a 84ca
AD	99	De l'Étang	0ha 03a 80ca
AD	100	De l'Étang	0ha 00a 11ca
AD	102	La Brande du Bernardan	0ha 07a 57ca
AD	186	La Brande du Bernardan	01 a11ca 86ca

Observation étant ici faite que la parcelle sus visée cadastrée section AD n° 186 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AD n° 105 en deux nouvelles parcelles cadastrées section AD n°s 185 et 186 aux termes du document d'arpentage ci-dessus énoncé.

#### **Effet relatif**

Réquisition de transfert de propriété suivant acte reçu par Maître HOGREL, notaire à BELLAC le \_\_\_\_\_ en cours de publication au service de la publicité foncière de la Haute-Vienne .

##### Fonds dominant

**Titulaire des droits réels :**  
L'**Emphytéote**.

##### Désignation :

Sur la Commune de JOUAC (Haute Vienne), les **Biens**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	88	La Brande du Bernardan	00 ha 14 a 27 ca	terre

AD	89	La Brande du Bernardan	00 ha 18 a 73 ca	terre
AD	90	2 ZA Le Cherbois	00 ha 86 a 40 ca	terre
AD	107	La Brande du Bernardan	00 ha 39 a 78 ca	terre
AD	108	1 ZA Le Cherbois	00 ha 21 a 98 ca	terre
AD	171	De l'Etang	01 ha 31 a 35 ca	terre
AD	174	De l'Etang	00 ha 64 a 97 ca	terre
AD	176	De l'Etang	00 ha 46 a 74 ca	terre
AD	178	De l'Etang	00 ha 89 a 59 ca	terre
AD	180	De l'Etang	00 ha 69 a 17 ca	terre eaux
AD	182	De l'Etang	00 ha 34 a 23 ca	terre eaux
AD	184	La Brande	00 ha 06 a 20 ca	terre
AD	185	La Brande du Bernardan	00 ha 11 a 34 ca	sol

Les **Biens** proviennent de la division de parcelles, comme énoncé ci-dessus

#### Effet relatif

**Bail Emphytéotique** reçu par Maître Philippe HOGREL, Notaire à BELLAC, objet des présentes qui sera publié au service de la publicité foncière HAUTE VIENNE.

L'ensemble des plans ci-dessus énoncés est demeuré annexé aux présentes.

#### Annexe 5 – Plans de Servitude

#### 3.5. OCCUPATION TEMPORAIRE

Afin de permettre à l'**Emphytéote** de réaliser les travaux de construction de la **Centrale** sur le **Terrain**, le **Bailleur** s'engage, à titre de servitudes réelles et jusqu'à la **Mise en Service Industrielle** de la **Centrale**, à constituer sur les parcelles objet de fonds servant une servitude destinée à servir à l'aménagement de bases vie, stationnement des équipes et visiteurs, de zone de stockage du matériel nécessaire à la construction, mise en place, exploitation et démantèlement de la **Centrale**.

#### DESIGNATIONS DES BIENS

#### Fonds servant

**Propriétaire :**  
Le **Bailleur**

#### **Désignation :**

1/ Sur la Commune de JOUAC (Haute Vienne), le **Bien** de terrain nu

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	96	De l'Etang	0ha 41a 84ca
AD	186	La Brande du Bernardan	01 ha 11 a 86 ca

Observation étant ici faite que la parcelle sus visée cadastrée section AD n° 186 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AD n° 105 en deux nouvelles parcelles cadastrées section AD n°s 185 et 186 aux termes du document d'arpentage ci-dessus énoncé.

#### Effet relatif

Réquisition de transfert de propriété suivant acte reçu par Maître HOGREL, notaire à BELLAC le \_\_\_\_\_ en cours de publication au service de la publicité foncière de la Haute-Vienne .

**Fonds dominant**

**Titulaire des droits réels :**  
L'Emphytéote.

**Désignation :**  
Sur la Commune de JOUAC (Haute Vienne), les Biens

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	88	La Brande du Bernardan	00 ha 14 a 27 ca	terre
AD	89	La Brande du Bernardan	00 ha 18 a 73 ca	terre
AD	90	2 ZA Le Cherbois	00 ha 86 a 40 ca	terre
AD	107	La Brande du Bernardan	00 ha 39 a 78 ca	terre
AD	108	1 ZA Le Cherbois	00 ha 21 a 98 ca	terre
AD	171	De l'Etang	01 ha 31 a 35 ca	terre
AD	174	De l'Etang	00 ha 64 a 97 ca	terre
AD	176	De l'Etang	00 ha 46 a 74 ca	terre
AD	178	De l'Etang	00 ha 89 a 59 ca	terre
AD	180	De l'Etang	00 ha 69 a 17 ca	terre eaux
AD	182	De l'Etang	00 ha 34 a 23 ca	terre eaux
AD	184	La Brande	00 ha 06 a 20 ca	terre
AD	185	La Brande du Bernardan	00 ha 11 a 34 ca	sol

Les Biens proviennent de la division de parcelles, comme énoncé ci-dessus

**Effet relatif**

**Bail Emphytéotique** reçu par Maître Philippe HOGREL, Notaire à BELLAC, objet des présentes qui sera publié au service de la publicité foncière HAUTE VIENNE.

**3.6. DISPOSITIONS GENERALES**

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

**3.7. PUBLICITÉ DES SERVITUDES**

Les servitudes constituées ci-dessus feront l'objet d'une publication au service de la publicité foncière compétent en même temps que les présentes.

Pour les besoins de la publicité foncière, ces servitudes sont estimées à DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUROS)

**4. ETATS DES LIEUX**

Les **Parties** déclarent que des états des lieux constatés par commissaire de justice, visant à établir l'état de l'Immeuble avant travaux de construction de la **Centrale** et après démantèlement de cette dernière, seront réalisés, aux frais exclusifs de l'Emphytéote, savoir :

- au plus tard avant le dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier par l'Emphytéote ; et

- dans les deux (2) mois de la fermeture du chantier de démantèlement de la **Centrale**.

Les **Parties** conviennent que ces états des lieux seront établis par un ou des commissaires de justice, en autant d'exemplaires que de parties aux présentes, aux frais du **Emphytéote**.

Ces états des lieux serviront de référence entre les **Parties**, spécialement à l'arrivée du terme du **Bail Emphytéotique** et plus généralement de l'obligation de démantèlement mise à la charge de l'**Emphytéote**.

Il est ici précisé que si le **Bailleur** ne se présentait pas à la convocation de l'**Emphytéote**, l'**Emphytéote** pourra faire établir de façon unilatérale ces états des lieux, qu'il adressera par la suite au **Bailleur** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le **Bailleur** disposera alors de deux (2) semaines pour faire connaître à l'**Emphytéote** ses éventuelles observations sur le projet d'état des lieux ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai, il est expressément convenu entre les **Parties** que le silence du **Bailleur** vaudra acceptation par lui de l'état des lieux. Les états des lieux seront alors considérés comme définitifs et réputés établis contradictoirement.

## 5. SITUATION LOCATIVE

Le **Bailleur** déclare que le **Terrain** est libre de toute location, fermage, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit au profit d'un tiers et garantit l'absence d'éviction tant de son chef que de celui de tout tiers dans les termes des articles 1626 à 1640 du Code civil

## 6. UTILISATION DU TERRAIN

### 6.1. ACTIVITÉ

L'**Emphytéote**, bénéficiant d'un droit réel sur le **Terrain**, pourra librement accéder à celui-ci, l'utiliser, l'aménager, y réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation de l'**Activité**.

Il est convenu entre les **Parties** que :

- La **Centrale** sera construite sur le **Terrain** de telle sorte que la construction, l'exploitation, le raccordement et la maintenance et le démantèlement de la **Centrale** ne perturbent pas l'activité exercée par le **Bailleur** sur le **Terrain** ;
- La **Centrale** sera la propriété exclusive de l'**Emphytéote**. Il est toutefois précisé que le **Bail** n'a pas vocation à transférer vers l'**Emphytéote** un quelconque droit de propriété sur le **Terrain** ;
- Le **Bailleur** devra coopérer avec l'**Emphytéote** chaque fois que ce dernier sollicitera sa collaboration en vue d'obtenir les autorisations nécessaires à la construction, au raccordement et à l'exploitation, au raccordement et à la maintenance de la **Centrale**.

### 6.2. RÉGLEMENTATION URBANISME

L'**Emphytéote** s'engage à respecter la législation relative à l'urbanisme.

L'**Emphytéote**, déclare connaître les dispositions d'urbanisme applicables au **Terrain** et dispense le Notaire soussigné d'annexer au présent acte les documents d'urbanisme qu'il a lui-même obtenu dans le cadre de l'obtention des autorisations d'urbanisme ci-après visées à l'article 6.

Lorsque les constructions et/ou améliorations nécessaires à l'**Activité** nécessitent une autorisation ou une déclaration préalable au titre des dispositions des articles R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'**Emphytéote** fait son affaire des démarches administratives nécessaires.

L'**Emphytéote** tient le **Bailleur** informé de toute prescription ou condition particulière dont pourrait être assortie ces autorisations d'urbanisme.

### **6.3. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

#### **6.3.1. DECLARATIONS DE L'EMPHYTÉOTE**

L'**Emphytéote** déclare, qu'en l'état actuel des lois et règlements, l'**Activité** ne figure pas dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement prévue aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement.

L'**Emphytéote** prendra cependant toutes mesures utiles pour que l'exploitation, qu'il fera du **Terrain**, ne génère pas de pollution, affectant celui-ci ni, le cas échéant, les milieux environnants. Il prendra encore toutes mesures utiles pour que cette exploitation permette de garantir, outre la compatibilité pérenne entre l'état du **Bien** et l'activité auquel il est affecté, la protection de l'environnement.

L'**Emphytéote** s'engage, par ailleurs, à se conformer à toutes mesures prescrites par la loi, les règlements et, de façon générale, à toute demande justifiée de quelque nature qu'elle soit (injonction, mise en demeure, arrêté d'autorisation, arrêté complémentaire, etc.) émanant des autorités compétentes au titre de son **Activité** tendant à assurer la préservation du **Terrain**.

L'**Emphytéote** prend encore les mesures nécessaires pour remédier à toute pollution des sols et/ou des eaux résultant de son exploitation du **Terrain**, qui affecterait celui-ci et, le cas échéant, les milieux environnants.

Au regard des considérations qui précèdent, l'**Emphytéote** accepte, sans que le **Bailleur** ne puisse être inquiété ou recherché à cet égard, d'assumer la responsabilité d'une éventuelle pollution résultant de l'**Activité** et d'en être seul tenu responsable.

L'**Emphytéote** s'engage, par voie de conséquence, et sans préjudice de ses obligations de remise en état des lieux en fin de **Bail Emphytéotique**, prévues à l'article 16 :

- À réaliser les investigations nécessaires en cas de pollution accidentelle liée à l'**Activité** pendant la durée du **Bail Emphytéotique** ;
- Et à y remédier dans les délais requis.

En cas de pollution accidentelle des **Biens** pendant la durée du **Bail Emphytéotique**, liée à l'**Activité** et présentant un risque pour l'environnement susceptible de nécessiter une intervention, l'**Emphytéote** s'engage, après avoir immédiatement informé le **Bailleur** de sa découverte, à désigner à ses frais et avec l'accord du **Bailleur** un bureau d'études spécialisé et reconnu en matière environnementale, dont la mission consistera à déterminer la nature de la pollution, son origine et ses causes, à analyser ses conséquences (en termes d'impact sanitaire et environnemental) et à identifier les moyens à mettre en œuvre pour y mettre fin. Le **Bailleur** ne pourra valablement refuser le bureau d'études proposé par l'**Emphytéote** que si celui-ci ne dispose pas de compétences notoires en la matière.

Une fois le rapport d'investigations du bureau d'études établi, l'**Emphytéote** en adressera copie au **Bailleur** pour information.

L'**Emphytéote** exécutera (ou fera exécuter) les travaux de traitement de la

pollution liée à l'**Activité**, qui seront nécessaires pour permettre l'exploitation d'une activité de même nature que l'**Activité** ou que celle en usage en dernier lieu avant la signature de la promesse unilatérale de bail emphytéotique et de constitution de servitudes associées, signée le 15 juillet 2019.

Ces travaux seront réalisés, sous sa propre responsabilité et à ses frais exclusifs, sans préjudice des mesures supplétives et/ou complémentaires qui pourraient, le cas échéant, être imposées par les autorités compétentes.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, si les travaux rendus nécessaires pour supprimer une pollution liée à l'**Activité** impliquent d'en traiter une autre ne résultant pas essentiellement de l'**Activité** (cas par exemple de pollutions mixtes, à la fois antérieures à l'**Activité** et liées à celle-ci), les **Parties** conviennent de se rencontrer sans délai afin de déterminer, de bonne foi et suivant un principe de répartition raisonnable, la charge de travaux qui sera assumée par chacune d'entre elles. En cas d'urgence invoquée par l'**Emphytéote**, les **Parties** conviennent de se réunir dans les huit (8) jours de la convocation écrite adressée par tout moyen par l'**Emphytéote** au **Bailleur**.

L'**Emphytéote** devra tenir le **Bailleur** informé des éventuelles demandes, avis et décisions des autorités compétentes et des éventuelles négociations en cours avec ces mêmes autorités ou avec des tiers. Sur ce dernier point, l'**Emphytéote** sera seul en charge de mener les négociations. Il devra toutefois tenir le **Bailleur** informé du déroulement desdites négociations.

En tant que de besoin, le **Bailleur** se réserve la possibilité de diligenter, à tout moment et à ses frais exclusifs, un bureau d'études spécialisé et dûment reconnu pour contrôler les travaux réalisés par l'**Emphytéote**, dont une copie du rapport sera alors communiquée à l'**Emphytéote**.

### 6.3.2. EXISTENCE DE SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Aux termes d'un arrêté préfectoral numéro DL/BPEUP n° 2018/121 du 7 août 2018 publié au Service de la Publicité Foncière de HAUTE VIENNE le 26 avril 2019 volume 2019P numéro 4752, il a été constitué des servitudes d'utilité publique sur les parcelles cadastrées section AD numéros 56, 57, 58, 93 et 95, assiette partielle du **Terrain**, dans les termes ci-après littéralement repris par extrait :

#### « Article 2 : Nature des Servitudes

*L'usage prévu est un terrain végétalisé clôturé. Les contraintes associées aux différents types de servitudes sont définies comme suit :*

- **Type 1 : Interdiction d'usage des sols :**
  - *Type 1.a : Interdiction de l'usage du sol à des fins de maraîchage et autre culture imposant une opération de labourage (remaniement des sols)*
  - *Type 1b : Interdiction de l'usage du sol à des fins d'activité de loisirs ou d'agriculture sous toutes ses formes.*
  
- **Type 2 : Interdiction relative à la construction :**
  - *Type 2.a : Tout aménagement ou changement d'usage (par rapport à l'usage actuel) nécessite la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné d'études techniques garantissant l'absence de risques pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés et des usages envisagés. En particulier, l'accumulation potentielle de radon dans les espaces clos (vide sanitaire, ventilation ...) devra être étudiée.*
  - *Type 2.b : interdiction de constructions lourdes, interdiction de constructions nécessitant le creusement de fondations profondes (> 1m), autres que celles nécessaires à l'activité de surveillance de l'établissement et de traitement des eaux, interdiction de toute construction à usage d'habitation même temporaire. Tout*

aménagement ou changement d'usage (par rapport à l'usage actuel) nécessite la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné d'études techniques garantissant l'absence de risques pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés et des usages envisagés.

- Type 2.c : Interdiction de toutes constructions (stricto sensu : bâtiments) autres que celles nécessaires à l'activité de surveillance de l'établissement et de traitement des eaux, interdiction de toute construction à usage d'habitation même temporaire. Tout aménagement ou changement d'usage (par rapport à l'usage actuel) nécessite la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné d'études techniques garantissant l'absence de risques pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés et des usages envisagés.

- **Type 3 : Interdiction de prélèvements de matériaux en vue de leur utilisation à l'extérieur de l'établissement**

- **Type 4 : Interdiction de tous affouillements, tranchées, sonages sauf ceux nécessaires à la gestion et à la surveillance de l'établissement et à la mise en place d'équipement destinés à la production d'énergie par panneaux photovoltaïques sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour assurer la sécurité du personnel et que les objectifs prioritaires de la couverture soient préservés (écran radiologique vis-à-vis du rayonnement gamma et du flux d'exhalaison de radon, non accès aux produits stockés)**

- **Type 5 : Interdiction d'usage des eaux**

- Type 5.a : Interdiction de forages destinés à la production d'eau de consommation ou d'irrigation

- Type 5.b : Interdiction de pompage dans les eaux de surface à des fins de consommation ou d'irrigation.

#### **Article 3 : Information des tiers :**

Tout projet d'aménagement ou d'occupation du site doit être préalablement porté à la connaissance du Préfet de la Haute Vienne.

Toute cession, totale ou partielle des terrains concernés doit être préalablement portée à la connaissance du Préfet de la Haute Vienne.

En cas de mise à disposition à un tiers des parcelles considérées – que ce soit à titre gratuit ou onéreux – leur propriétaire s'engage à l'informer préalablement, dans les conditions de l'article L.514-6 du code de l'environnement, des restrictions d'usage dont lesdites parcelles sont grevées. »

#### **6.4. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Un état des risques et pollutions délivré le [•••] 2025 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

**Annexe n° 6 - ERP**

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune de JOUAC avec localisation des Biens sur le plan cadastral.

- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

Les Biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

#### **Plan de prévention des risques miniers**

Les Biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

### **Plan de prévention des risques technologiques**

Les **Biens** ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

### **Sismicité**

Les **Biens** sont situés dans en zone 2 (faible).

### **Radon**

Les **Biens** ne sont pas situés dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

### **Secteur d'Information sur les Sols (SIS)**

Les **Biens** ne sont pas situés dans un SIS

### **Recul du trait de côte (RTC)**

Les **Biens** ne sont pas situés sur une commune concernée par le RTC et listée par décret

### **Obligation légale de Débroussaillage (OLD)**

Les **Biens** ne sont pas situés dans un périmètre d'application d'une OLD

## **6.5. DÉCLARATION AU TITRE DES CATASTROPHES NATURELLES OU TECHNOLOGIQUES**

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le **Bailleur** déclare qu'à sa connaissance le **Terrain** n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant des risques de catastrophes naturelles ou technologiques et qu'il n'a pas lui-même été informé d'un tel sinistre en application des dispositions des articles L.152-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

## **6.6. DÉCLARATION AU TITRE DES NOUVELLES OBLIGATIONS PRÉVUES PAR LA LOI GRENELLE II SUR LES INFORMATIONS DE RISQUES DE POLLUTION DES SOLS QUE L'ÉTAT DOIT RENDRE PUBLIQUES**

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

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

## **7. AUTORISATIONS - TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS**

L'**Emphytéote** peut édifier les constructions nécessaires à l'installation et l'exploitation de la **Centrale**.

L'**Emphytéote** peut aménager le **Terrain** et réaliser tous travaux, installations électriques et aménagements indispensables au raccordement de la **Centrale** au réseau électrique public.

Pendant toute la durée du **Bail Emphytéotique** telle que définie à l'article 14, l'**Emphytéote** pourra adapter les installations, aménagements, travaux et constructions nécessitant de l'être, sous réserve d'avoir obtenu, le cas échéant, les autorisations administratives nécessaires et que ces modifications n'aient pas pour effet d'affecter l'usage ou l'exploitation du **Terrain**.

L'Emphytéote déclare avoir obtenu à ce jour l'autorisation d'urbanisme suivante, savoir :

➤ **Autorisation de construire**

**PC 087 080 20 B5144 du 29 aout 2023**

Un arrêté accordant un permis de construire a été délivré par Monsieur le Préfet de la Haute Vienne à la société SAS CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE HAUTE VIENNE 1 le 29 aout 2023 sous le numéro PC 087 080 20 B5144 autorisant la construction d'une centrale photovoltaïque avec structures fixes au sol, structures flottantes, un poste de livraison et trois locaux de conversion pour une surface de plancher créée de 173m<sup>2</sup> (Annexe 07a).

Ce permis a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat dressé par Maître Aurélie GIROT-CANO, Commissaire de Justice à la Résidence de BELLAC (Haute Vienne) 8 Avenue Jean Jaurès, en date des 22 septembre, 23 octobre et 23 novembre 2023 (Annexes 07b).

Aux termes d'un courrier en date du 19 mars 2024 délivré pour le Préfet de la Haute Vienne, il a été déclaré que ledit permis n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait (Annexe 07c).

Aux termes d'une attestation de non-recours en date du 12 janvier 2024, le Greffier du Tribunal Administratif de Limoges a certifié que la décision ci-dessus n'a pas fait l'objet d'un recours (Annexe 07d).

Une copie de chacun des documents sus énoncés est demeurée annexée aux présentes sous un seul numéro d'annexe.

**Annexe n° 07 – Autorisations administratives**

Le Bailleur reconnaît avoir consenti au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme sus visée et avoir été informé préalablement à la signature des présentes de sa délivrance.

- **Dispense d'autorisation d'exploiter**

Par ailleurs, il est ici rappelé qu'en application des articles L. 311-6 et R. 311-2, 1° du Code de l'énergie (modifié par décret n°2016-687 du 27 mai 2016), toute installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil est réputée autorisée dès lors que sa puissance installée est inférieure ou égale à un seuil de 50 mégawatts.

L'Emphytéote déclare et garantit que la puissance projetée de son installation est inférieure à 50 MWc et par conséquent dispensée d'autorisation d'exploiter.

## **8. CHARGES ET CONDITIONS DE JOUISSANCE**

### **8.1. JOUISSANCE**

L'Emphytéote jouit du Terrain de manière raisonnable et l'entretient à ses frais. Il en est de même pour les ouvrages, constructions et installations qu'il réalise.

Cette obligation recouvre notamment l'entretien locatif et l'entretien des sols et des clôtures qu'il installe et qui lui appartiennent.

L'Emphytéote clôturera l'ensemble du Terrain.

Le Bailleur déclare que le Terrain est actuellement libre de toute location et/ou occupation.

## **8.2. RÉPARATION ET ENTRETIEN**

### **8.2.1. A LA CHARGE DE L'EMPHYTEOTE**

L'**Emphytéote** est tenu des réparations et de l'entretien des constructions de toute nature, édifiées sur le **Bien** en vertu du **Bail Emphytéotique** et pendant la durée de celui-ci.

L'**Emphytéote** s'engage à entretenir et à maintenir en bon état d'entretien le **Terrain** et l'ensemble de la **Centrale**, à ses frais.

### **8.2.2. A LA CHARGE DU BAILLEUR**

Le **Bailleur** s'engage, pendant toute la durée du **Bail**, à assurer à l'**Emphytéote** une jouissance paisible des **Biens** et à les garantir des vices cachés.

De la même manière, le **Bailleur** s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles, notamment attenantes aux **Biens**, ainsi que les arbres et autres arbustes susceptibles de nuire à l'ensoleillement reçu par les capteurs photovoltaïques. En outre, il maintiendra en bon état d'entretien les parties des terrains lui appartenant qui ne seront pas louées par l'**Emphytéote** mais qui sont nécessaires à l'accès et au fonctionnement normal et continu de la **Centrale**. Il aura la charge de procéder sur lesdites parties des terrains lui appartenant, dans les plus brefs délais, à tous les travaux de maintenance, en cela compris les grosses réparations.

Lorsque ces travaux d'entretien empêchent l'exploitation de la **Centrale** par l'**Emphytéote** au-delà d'une période de deux (2) jours, le **Bailleur** indemniserà l'**Emphytéote** de la perte de recettes pouvant résulter de ces travaux.

Enfin, le **Bailleur** doit s'assurer que l'usage des parties des terrains lui appartenant non prises à **Bail** par l'**Emphytéote** ne cause aucun trouble à l'exploitation de la **Centrale**.

## **8.3. PRÉSERVATION DES CONDITIONS D'EXPLOITATION DE L'ACTIVITÉ**

Pendant la durée du **Bail Emphytéotique**, le **Bailleur** s'engage à ne pas créer de nuisances préjudiciables à l'**Activité** de l'**Emphytéote**, susceptibles d'engendrer un impact négatif sur la **Centrale** et/ou l'**Activité**, et notamment à ne pas entreprendre, sauf en cas d'obligation légale, l'édification, l'installation ou la plantation, sur les parcelles adjacentes au **Terrain** relevant de son patrimoine, de quelque édifice, mur, arbre ou autre qui puisse faire obstacle à la lumière ou l'ensoleillement.

Dans le cas où le **Bailleur** devrait, par l'effet d'une obligation légale ou du fait de ses missions et activités statutaires, envisager une telle construction ou plantation, les **Parties** conviennent de se rencontrer afin de définir, d'un commun accord et de bonne foi, les actions à entreprendre pour en limiter et en indemniser l'impact (technique ou économique) sur l'**Activité**.

Si les **Parties** conviennent qu'une telle construction ou plantation imposée par une obligation légale ou statutaire rend économiquement ou techniquement impossible la poursuite de l'**Activité**, elles disposeront de la faculté de demander la résiliation judiciaire du **Bail Emphytéotique**.

#### **8.4. ACCÈS**

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au **Terrain** figurent aux plans dressés par l'**Emphytéote**, en date du [•••] dont une copie numérisée est demeurée annexée aux présentes (Annexe 08).

**Annexe n° 08 – Plan d'accès**

#### **9. SERVITUDES EXISTANTES**

Le **Bailleur** déclare qu'il n'a laissé acquérir ni conféré aucune servitude, aucun privilège ou droit sur le **Terrain** et qu'il n'en existe pas d'autres que ceux constitués aux termes des présentes à l'article 3 ci-dessus, ceux déclarés par lui aux termes du présent acte à l'article 6.3 et les servitudes d'utilité publique pouvant résultant des documents d'urbanisme.

Si, pendant la durée du **Bail Emphytéotique**, l'**Emphytéote** envisage d'acquérir au profit du **Terrain** des servitudes actives et/ou de les grever, par titres, de servitudes passives, il ne pourra le faire qu'après avoir informé le **Bailleur** et pour une durée n'excédant pas celle du **Bail Emphytéotique**.

#### **10. CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les **Parties** soumettent formellement la prise d'effet du **Bail** à la réalisation préalable des conditions suspensives suivantes, sans lesquelles l'**Emphytéote** n'aurait pas conclu le **Bail** :

L'**Emphytéote** rappelle qu'il régularise les présentes en considération de l'exploitation qu'il entend notamment faire du **Terrain**, à savoir : exploiter une **Centrale**. Au titre de cette exploitation, l'**Emphytéote** a obtenu une première autorisation administrative.

Cependant, afin de pouvoir procéder à l'installation de la **Centrale**, l'**Emphytéote** doit :

- (i) Obtenir une autorisation administrative modificative relative à la modification de l'implantation de la **Centrale** revêtant un caractère définitif,
- (ii) Obtenir un financement bancaire qui sera matérialisé par une offre de prêt complète et définitive ;
- (iii) Régulariser une convention de raccordement ;
- (iv) Obtenir une attestation de compatibilité / conformité des **Biens** aux prescriptions du document d'urbanisme en vigueur, aux fins de construction et d'exploitation de la **Centrale**, par les services instructeurs. La présente Condition Suspensive est stipulée au bénéfice de l'**Emphytéote**, seul, pourra y renoncer pour tout ou partie. ;
- (v) Obtenir un état hypothécaire vierge de toute inscription ou autre charge.

(ci-après les « **Conditions Suspensives** » , le terme la « **Condition Suspensive** » désignant l'une quelconque d'entre elles)

Les **Parties** sont donc convenues de régulariser le **Bail** sous les **Conditions Suspensives**, au bénéfice du seul **Emphytéote**, de :

- (i) L'obtention par l'**Emphytéote** d'un arrêté de permis de construire modificatif relatif au changement d'implantation de la **Centrale** revêtant un caractère définitif.

Pour la mise en œuvre de cette Condition Suspensive, l'**Emphytéote** déposera auprès des services administratifs compétents, le dossier de demande de permis de construire modificatif.

L'**Emphytéote** s'oblige à justifier au **Bailleur** à première demande de sa part du dépôt de sa demande en lui remettant copie du récépissé de dépôt de son dossier de demande d'autorisation modificative.

L'**Emphytéote** s'engage à tenir informé le **Bailleur** de ses démarches et à lui fournir à première demande de sa part toutes pièces justificatives des diligences apportées en vue de la réalisation de cette Condition Suspensive.

(ii) L'obtention par l'**Emphytéote** d'un prêt bancaire destiné à financer partiellement le développement et la construction de la **Centrale**.

Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée lorsque l'**Emphytéote** aura obtenu un accord ferme émis par un établissement bancaire ou financier portant sur le financement, (i) pour une durée minimum de vingt (20) ans, (ii) pour un taux effectif global (TEG) maximal de 4,5 % et (iii) portant sur 80% au moins des coûts de développement et la construction de la **Centrale**.

Le **Bailleur** déclare admettre que l'**Emphytéote** n'est pas en mesure à la date des présentes d'estimer le montant de l'investissement nécessaire à la réalisation de la **Centrale** ni même les conditions de son financement, toutes deux étant à même d'évoluer jusqu'au terme de l'obtention des autorisations et du financement.

Nonobstant cette déclaration, l'**Emphytéote** déclare qu'il déposera ses dossiers de demande de prêt. L'obtention desdits accords de prêts devra être portée à la connaissance du **Bailleur** par l'**Emphytéote**.

L'**Emphytéote** déclare qu'à sa connaissance :

- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités,
- il déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code civil lequel dispose que : « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ».

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, l'**Emphytéote** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive.

(iii) La régularisation d'une convention de raccordement à obtenir de la part d'Enedis, pour le raccordement de la **Centrale** au réseau. La présente Condition Suspensive est stipulée au bénéfice de l'**Emphytéote**, seul, pourra y renoncer pour tout ou partie.

(iv) Obtention d'un état hypothécaire hors formalité de moins d'un mois à la date de l'acte constatant la réalisation de la Condition Suspensive, ne révélant aucune inscription conventionnelle, judiciaire ou légale. La présente Condition Suspensive est stipulée au bénéfice de l'**Emphytéote**, seul, pourra y renoncer pour tout ou partie.

Les **Conditions suspensives** sont stipulées au bénéfice de l'**Emphytéote** qui, seul, pourra y renoncer pour tout ou partie.

En tout état de cause, les Conditions Suspensives devront être réalisées, ou l'**Emphytéote** devra y avoir renoncé, au plus tard le **31 décembre 2028**. A défaut de réalisation des Conditions Suspensives ou de renonciation de l'**Emphytéote** auxdites Conditions Suspensives, à l'expiration du délai susvisé, le Bail sera réputé caduc sans formalité sans indemnité de part ni d'autre.

La réalisation des **Conditions Suspensives** ou la renonciation auxdites conditions sera constatée aux termes d'un acte à recevoir par le Notaire soussigné, aux frais de l'**Emphytéote**, qui sera publié au Service de la Publicité Foncière compétent.

## **11. CONSISTANCE ET UTILISATION DES DROITS REELS**

### **11.1. DROITS RÉELS**

En application des articles L.451-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime, l'**Emphytéote** bénéficie de droits réels sur le **Terrain**.

Par ailleurs, pendant la durée du **Bail Emphytéotique**, l'**Emphytéote** sera propriétaire des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise sur le **Terrain**.

### **11.2. LOCATION**

Pendant la durée du **Bail Emphytéotique**, l'**Emphytéote** pourra librement disposer des droits réels qu'il tient du présent **Bail**.

En conséquence, à l'expiration du **Bail Emphytéotique** par arrivée de son terme ou en cas de résiliation pour quelque motif que ce soit, tous baux, locations ou conventions d'occupation et de façon générale, tous droits personnels quelconques consentis par l'**Emphytéote**, prendront fin de plein droit, sans que le **Bailleur** n'ait à payer d'indemnité à qui que ce soit de ce chef.

### **11.3. CESSION**

L'**Emphytéote** pourra librement céder ou apporter en société les droits réels dont il dispose au titre du **Bail Emphytéotique**.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le **Bailleur** de l'exécution de toutes les clauses et conditions du **Bail Emphytéotique**, libérant corrélativement le cédant, à la date à laquelle cette cession est portée à la connaissance du **Bailleur** dans les conditions mentionnées ci-dessous. Le **Bailleur** l'accepte aussi en consentant aux présentes.

L'**Emphytéote** aura l'obligation d'informer le cessionnaire de la situation juridique du **Terrain** et des obligations auxquelles il est tenu au titre du **Bail Emphytéotique**.

Toute cession ou apport en société des droits réels que l'**Emphytéote** tient du présent **Bail** devra être notifié au **Bailleur** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Entre les **Parties**, une communication par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est réputée connue de son destinataire à la date de première présentation, cette date faisant foi entre elles. De plus, tout délai se rapportant à une lettre recommandée avec demande d'avis de réception part à compter du lendemain (0 heure) de sa date de première présentation.

### **11.4. SÛRETÉS - CRÉDIT-BAIL**

L'**Emphytéote** pourra grever ses droits réels au titre du **Bail Emphytéotique** de toute sûreté tels que nantissement, gage, hypothèque ou autre, notamment pour ses besoins de financement.

L'Emphytéote pourra également financer tout ou partie de la Centrale et des travaux ou aménagements de raccordement par crédit-bail.

## 12. DISPOSITIONS FINANCIERES

### 12.1. LOYER

En considération des avantages que lui procurent la location du Terrain et de l'octroi des droits réels définis par le Bail, l'Emphytéote est débiteur à l'égard du Bailleur d'un loyer annuel.

Ce loyer naitra à la Mise en Service Industrielle de la Centrale de l'Emphytéote sur le Terrain,

La Mise en Service Industrielle est définie comme le début de l'injection permanente dans le réseau public d'électricité de l'énergie produite par la Centrale de l'Emphytéote. La date de la Mise en Service Industrielle figure sur la lettre de demande de mise en service au tarif plein du dernier poste de livraison que l'Emphytéote envoie à EDF. L'Emphytéote informera sans délai le Bailleur de la Mise en Service Industrielle.

Le montant de ce loyer est calculé sur la base de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2 500,00 EUR) par hectare et par an, soit un loyer de QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE HUIT EUROS ET SOIXANTE QUINZE CENTIMES (15.868,75 EUR) Hors taxes par an.

Ce loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du Bail suivant la variation de l'indice des tarifs d'achat de l'électricité solaire, l'indexation étant basée sur le coefficient L.

Etant précisé que la première indexation interviendra dès la constatation de la réalisation des conditions suspensives.

L'indice L est ainsi défini :

$$L = 0,8 + 0,15 (ICTrev-TS/ICTrev-Tso) + 0,1 (FMOABE0000/FMOABE0000o)$$

Formule dans laquelle

- 1) ICTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
- 2) FMOABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10 BE – prix départ usine ;
- 3) ICTrev-Tso et FMOABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1<sup>er</sup> novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat

En cas de cessation de la publication de cet index sans substitution légale à celui-ci d'autres index ou à défaut de publication d'un coefficient de raccordement entre les anciens et les nouveaux index et à défaut d'accord entre les Parties, les nouveaux index seront fixés par un arbitre désigné, soit d'un commun accord, soit par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel se trouver le Terrain, sur requête de la Partie la plus diligente et à frais communs, sans pouvoir modifier à la baisse le montant du loyer.

Les **Parties** conviennent que l'**Emphytéote** se libérera de la totalité de ce montant en une seule fois, chaque année, à terme à échoir, pour la première fois dans le mois suivant la **Mise en Service Industrielle** et pour les fois suivantes, à la date anniversaire de la naissance du loyer.

L'avis de paiement dûment établi et émis par le **Bailleur** est payable dans les quarante-cinq (45) jours calendaires de la première présentation à l'**Emphytéote** de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception que lui adresse le **Bailleur**, qui en précisera les modalités pratiques (prélèvement, TIP, virement).

La dernière année du **Bail Emphytéotique** le loyer est calculé prorata temporis.

## **12.2. CHARGES**

Les dépenses de raccordement du **Terrain** et des installations et équipements de l'**Emphytéote** aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de communications électroniques, de chauffage et de tout autre fluide sont acquittées directement par l'**Emphytéote**, auprès des administrations ou services concernés.

L'**Emphytéote** acquittera en outre directement et régulièrement les impôts et taxes de toute nature auxquels il sera assujéti du fait de son exploitation sur le **Terrain** et des installations qu'il aura réalisées sur ce **Terrain**, de telle sorte que le **Bailleur** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Dans l'hypothèse où le **Bailleur** serait amené à régler tout ou partie de ces impôts ou taxes en lieu et place de l'**Emphytéote**, ce dernier en remboursera immédiatement le montant au **Bailleur**, sur présentation de justificatifs.

## **12.3. INTÉRÊTS DE RETARD**

En cas de non-paiement par l'**Emphytéote** à la date limite indiquée sur les avis de paiement émis par le **Bailleur**, les sommes dues seront de plein droit, productives d'intérêts de retard, décomptés à partir du jour suivant ladite date limite de paiement, jusqu'au jour du règlement effectif.

Le taux d'intérêt est celui appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente à la date à laquelle les intérêts ont commencé de courir, sans jamais pouvoir être inférieur à trois fois le taux d'intérêt légal sur la période concernée.

## **13. RESPONSABILITE ET ASSURANCES**

### **13.1. RESPONSABILITÉ**

Dès la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des **Conditions Suspensives** ou la renonciation à s'en prévaloir, l'**Emphytéote** sera responsable de la construction et de l'exploitation de la **Centrale**.

L'**Emphytéote** fera son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de l'installation de la **Centrale**, de son fonctionnement et de son exploitation.

L'**Emphytéote** sera responsable, à l'égard des tiers, de tout dommage imputable à la **Centrale**, à sa mise en place, à sa présence ou à sa mise en œuvre.

## 13.2. ASSURANCES

### 13.2.1. ASSURANCES DE L'EMPHYTÉOTE

#### **Assurances pendant la période d'installation de la Centrale et de la réalisation des travaux et aménagements de raccordement**

L'**Emphytéote** sera tenu de souscrire ou de faire souscrire par les entreprises chargées des travaux, ainsi que par les divers prestataires des assurances de responsabilité, ainsi qu'une assurance « Tous Risques Chantier ».

#### **Assurances après installation de la Centrale et réalisation des travaux et aménagements de raccordement**

L'**Emphytéote** devra assurer sa responsabilité civile d'exploitant de la **Centrale** et des éléments de cette dernière, dont il est propriétaire. En outre, il devra assurer la **Centrale** contre les dommages qui pourraient lui être causés (notamment incendie, explosions, dégâts des eaux et autres risques) et produire toute attestation mentionnant les risques, ainsi que le montant des capitaux couverts, à première demande du **Bailleur**.

L'**Emphytéote** devra maintenir de telles assurances pendant toute la durée du **Bail**. Le **Bailleur** convient que l'**Emphytéote** pourra déléguer au(x) **Prêteur(s)** finançant ou

refinançant l'installation de la **Centrale** le bénéfice des indemnités d'assurance prévues par les contrats d'assurance, pour le cas où la **Centrale** ne pourrait pas être remise en état.

#### **Dispositions communes**

a) Les assurances visées ci-dessus qui seront souscrites par l'**Emphytéote** le seront à ses frais exclusifs. L'**Emphytéote** devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes correspondantes à toute demande raisonnable du **Bailleur** ;

b) Le **Bailleur** aura la faculté de se substituer à l'**Emphytéote** défaillant pour effectuer tout paiement de primes arriérées. Le **Bailleur** aura en outre le droit de souscrire des polices complémentaires si l'**Emphytéote** ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par le présent article.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, l'**Emphytéote** devra rembourser au **Bailleur**, le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des polices complémentaires s'il y a lieu.

### 13.2.2. ASSURANCES DU BAILLEUR

Le **Bailleur** devra assurer sa responsabilité civile de propriétaire des **Biens** et assurer ses propres biens (contre les dommages qui pourraient lui être causés (incendie, explosions, dégâts des eaux et autres risques) et produire toute attestation mentionnant les risques et le montant des capitaux couverts à première demande de l'**Emphytéote**.

Le **Bailleur** devra maintenir de telles assurances pendant toute la durée du **Bail**. Ces assurances seront souscrites par le **Bailleur**. Ce dernier devra s'assurer que toute entreprise avec laquelle il contracte par ailleurs et en coactivité sur les **Biens** est correctement assurée en responsabilité civile pour ses activités.

### 13.2.3. RENONCIATION À RECOURS

L'**Emphytéote** et ses assureurs s'engagent à renoncer à tous recours et actions directs et/ou indirects qu'ils pourraient exercer en cas de sinistre contre le **Bailleur**, son personnel et ses assureurs ; et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages en cas de sinistre par incendie, explosion, quelle qu'en soit la cause, gel ou dégât des eaux, vandalisme, refoulements d'égouts, dommages électriques et vol.

De son côté, le **Bailleur** et ses assureurs s'engagent à renoncer à tous recours et actions directs et/ou indirects qu'ils pourraient exercer contre l'**Emphytéote**, son personnel et ses assureurs et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages en cas de sinistre par incendie, explosion, dégâts des eaux, quelle qu'en soit la cause, gel ou dégât des eaux, vandalisme, refoulements d'égouts, dommages électriques et vol.

Il est entendu que le **Bailleur** ne pourra venir rechercher la responsabilité de l'**Emphytéote** ou de tout ayant droit ou ayant cause de ce dernier dans l'exploitation de la **Centrale** à quelque titre que ce soit. L'**Emphytéote** et le **Bailleur** s'engagent chacun à ce que soit insérée dans leurs polices d'assurance la présente clause de renonciation à recours.

#### **14. PACTE DE PREFERENCE**

Dans l'hypothèse où le **Bailleur** souhaiterait vendre tout ou partie du **Terrain**, il s'engage, pour toute la durée du **Bail**, à donner la préférence à l'**Emphytéote** qui accepte.

Le **Bailleur** s'engage en conséquence à faire connaître à l'**Emphytéote** les charges et conditions de la vente envisagée ainsi que l'identité et la qualité du candidat acquéreur. La notification devra être faite par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'**Emphytéote** aura un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la notification pour informer, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le **Bailleur** de sa décision.

A défaut de réponse dans ce délai, l'**Emphytéote** sera réputé avoir renoncé à user de son droit de préférence aux prix, charges et conditions indiquées par le **Bailleur**.

A défaut de notifications, il est précisé :

- d'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'**Emphytéote**, c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai d'un (1) mois ;
- d'autre part, que pour la notification de la réponse par l'**Emphytéote**, il sera retenu la date figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que le pacte de préférence ainsi consenti, porte sur les **Biens**.

En outre, le **Bailleur** s'oblige envers l'**Emphytéote** concernant l'ensemble des parcelles lui appartenant situées dans un rayon de 5 kilomètres du **Terrain**, autres que celles objet du **Bail**, dans l'hypothèse où il souhaiterait les vendre et/ou les donner à bail, à en informer prioritairement l'**Emphytéote**.

#### **Effet Relatif**

Réquisition de transfert de propriété suivant acte reçu par Maître HOGREL, notaire à BELLAC le \_\_\_\_\_ en cours de publication au service de la publicité foncière de la Haute-Vienne.

Dans l'hypothèse où l'**Emphytéote** souhaiterait céder les droits réels immobiliers dont il est titulaire en vertu du **Bail Emphytéotique** objet des présentes,

il s'engage, pour toute la durée du **Bail**, à donner la préférence au **Bailleur** qui accepte. Ce droit de préférence accordé au **Bailleur** est consenti aux mêmes charges et conditions que le droit de préférence ci-dessus accordé par le **Bailleur** à l'**Emphytéote**.

Les présents pactes de préférence sont évalués ensemble, pour le calcul de la contribution sociale immobilière, à cent cinquante euros (150,00 eur).

## **15. DUREE - FIN ANTICIPEE ET SORT DES BIENS**

### **15.1. DURÉE - DATE DE PRISE D'EFFET**

Le **Bail Emphytéotique** prendra effet à compter de la date de constatation de la réalisation des conditions suspensives susmentionnées ou de la renonciation par l'**Emphytéote** de s'en prévaloir par acte authentique (ci-après la « **Prise d'Effet du Bail** »).

Le **Bail Emphytéotique** est consenti et accepté pour une durée de **trente-cinq (35) ans** pleins et entiers, qui commencera à courir à compter de la **Prise d'Effet du Bail**.

A terme, le **Bail Emphytéotique** ne pourra faire l'objet d'aucune tacite reconduction.

L'**Emphytéote** aura la faculté de proroger la durée du **Bail** pour deux (2) périodes successives d'une durée de cinq (5) ans chacune dans les mêmes conditions, à la demande écrite de l'**Emphytéote** notifiée six (6) mois au moins avant la date d'échéance de la période contractuelle en cours, ce qui est d'ores et déjà accepté par le **Bailleur**.

### **15.2. RÉSILIATION À L'INITIATIVE DE L'EMPHYTÉOTE**

La caducité ou la résiliation judiciaire du **Bail emphytéotique** ne pourra être invoquée par l'**Emphytéote**, qu'après dix-huit (18) années et un jour après la date des présentes, sans indemnité pour le **Bailleur**, dans l'un, quelconque, des cas suivants qui ont chacun constitué et constituent des éléments déterminants pour l'**Emphytéote**, dans la mesure où ils ne permettraient pas à l'**Emphytéote** d'exploiter la **Centrale** dans des conditions de viabilité économique raisonnables, à savoir notamment :

- l'annulation de l'autorisation d'implantation du poste de raccordement ;
- l'annulation des autorisations de construire obtenues ;
- l'interdiction notamment réglementaire d'exploiter la **Centrale** sur les **Biens** ;
- l'impossibilité de maintenir la connexion électrique jusqu'au réseau national de distribution ou de transport électrique ;
- la modification substantiellement défavorable, la résiliation ou le non renouvellement du contrat de vente de l'énergie ;
- la destruction totale ou partielle des constructions ou améliorations réalisées par l'**Emphytéote** sur les **Biens** ou toute autre cause empêchant l'exploitation ou la reconstruction de la **Centrale**, pour une durée supérieure à trois (3) mois, et dont l'origine ne pourrait être imputée à l'**Emphytéote**.

En l'un, quelconque, de ces cas, l'**Emphytéote** aura la faculté de demander judiciairement que cette caducité soit constatée. Toutefois, dans le cas où l'**Emphytéote** ou ses ayants droits auraient conféré ou promis de conférer des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers et/ou financé ou refinancé tout ou partie des coûts de développement et de construction de la **Centrale**, ainsi que des travaux de raccordement par le(s) **Prêteur(s)**, aucune caducité du **Bail**, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la demande de

**l'Emphytéote**, avant l'expiration d'un délai de six (6) mois à partir de la date à laquelle ce dernier aura informé le titulaire de ces droits réels et/ou le(s) **Prêteur(s)** par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de demander la caducité du **Bail**.

**L'Emphytéote** devra ainsi notifier sa demande de résiliation à l'intégralité des créanciers bénéficiant d'inscriptions réelles les **Biens** et/ou au(x) **Prêteur(s)** et en tenir le **Bailleur** informé.

Si dans les six (6) mois de cette dénonciation, ces créanciers et/ou au(x) **Prêteur(s)** n'ont pas signifié au **Bailleur** leur substitution pure et simple dans les droits et engagements de **l'Emphytéote**, ou celle d'un tiers de leur choix, la caducité pourra intervenir. Le **Bailleur** accepte par avance cette substitution si elle devait intervenir.

La caducité devra être précédée ou suivie du démantèlement de la **Centrale**, dans les conditions prévues au **Bail**. L'ensemble de ces activités sera intégralement à la charge de **l'Emphytéote**. Cette remise en état devra être constatée par exploit de Commissaire de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au **Bailleur**, aux frais exclusifs de **l'Emphytéote**.

### **15.3. RÉSILIATION À L'INITIATIVE DU BAILLEUR**

La résiliation du **Bail** pourra être judiciairement demandée par le **Bailleur** à défaut de paiement de la redevance deux (2) années consécutives. Le **Bailleur** est ainsi autorisé, à l'expiration d'un délai de six (6) mois après une sommation restée sans effet, à introduire une action visant à faire prononcer en justice la résiliation du **Bail**.

Dans le cas où **l'Emphytéote** ou ses ayants cause auraient conféré des sûretés à des tiers et/ou financé ou refinancé tout ou partie des coûts de développement et de construction de la **Centrale** et des travaux de raccordement par le(s) **Prêteur(s)**, aucune action en résiliation du présent Acte ne pourra être introduite en justice, sous peine d'irrecevabilité de la demande avant l'expiration d'un délai de six (6) mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers par le **Bailleur**.

Si, à l'expiration de ce délai de six (6) mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et/ou le(s) **Prêteur(s)** n'ont pas signifié au **Bailleur** leur substitution pure et simple dans les obligations de **l'Emphytéote** et n'ont pas, dans ce délai, exécuté les obligations auxquelles **l'Emphytéote** a manqué, l'action en résiliation pourra être valablement introduite.

Nonobstant le premier alinéa du présent article, le **Bailleur** peut poursuivre l'exécution forcée des créances qui sont les siennes, à la seule condition d'une mise en demeure d'avoir à exécuter restée infructueuse plus de trente (30) jours

## **16. SORT DES CONSTRUCTIONS ET EQUIPEMENTS**

### **16.1. DÉPOSE DES OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS**

A l'expiration du **Bail Emphytéotique**, quel qu'en soit le motif, les **Parties** conviennent expressément que **l'Emphytéote** conservera la propriété des ouvrages, constructions et installations existants sur le **Terrain** et qu'il devra, à ses frais, remettre le **Terrain** au **Bailleur** dans l'état dans lequel il lui a été initialement confié, sans qu'aucune indemnité ne soit versée au **Bailleur** par **l'Emphytéote**.

Le démantèlement de la **Centrale** et la remise en état du **Terrain** devra avoir

été accomplie par l'**Emphytéote** au plus tard dix-huit (18) mois après l'expiration du **Bail Emphytéotique**. L'**Emphytéote** tiendra le **Bailleur** informé de toutes les mesures prises par ses soins pour assurer cette remise en état.

Durant cette période, il sera dû par l'**Emphytéote** jusqu'à parfaite et définitive libération des lieux, une indemnité d'occupation égale calculée prorata temporis sur la base du montant de la dernière redevance.

## **16.2. MAINTIEN DES OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À LA DEMANDE DU BAILLEUR**

Par dérogation aux principes évoqués à l'article 15.1, le **Bailleur** disposera de la faculté de décider d'accéder à la propriété des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés par l'**Emphytéote** sur le **Terrain** dans l'état dans lequel ils seront à l'expiration dudit **Bail**. Ces biens reviendront alors de plein droit et en pleine propriété au **Bailleur**, francs et quittes de tous privilèges ou hypothèques, lequel prendra alors à sa charge exclusive tous les travaux et obligations concernant la remise en état du **Terrain**.

En pareille hypothèse, le **Bailleur** informera l'**Emphytéote** de sa décision six (6) mois avant l'expiration du **Bail Emphytéotique**.

Dans ce dernier cas, l'**Emphytéote** et le **Bailleur** se rapprocheront afin de définir le montant de l'éventuelle indemnité qui serait à verser par le **Bailleur** à l'**Emphytéote**.

Au plus tard à la date d'expiration du **Bail Emphytéotique**, l'**Emphytéote** s'engage alors à remettre au **Bailleur** l'ensemble de la documentation administrative, foncière et technique permettant d'assurer la continuité de l'exploitation des biens concernés.

## **17. LIBERATION DES LIEUX**

A la date d'expiration ou de résiliation du **Bail Emphytéotique**, quel qu'en soit le motif, l'**Emphytéote** s'oblige à remettre les lieux en l'état dans un délai de dix-huit (18) mois, sauf ce qui est prévu ci-dessus si le **Bailleur** conserve la **Centrale**.

Durant cette période, il sera dû par l'**Emphytéote** jusqu'à parfaite et définitive libération des lieux, une indemnité d'occupation égale au montant de la dernière redevance, ainsi qu'il est dit ci-dessus (16.1).

L'**Emphytéote** déclarera en outre au **Bailleur**, par écrit, qu'aucune pollution nécessitant une intervention ne s'est produite de son fait ou de sa responsabilité pendant la durée du **Bail Emphytéotique** ou que, dans le cas contraire, toutes les sources et conséquences de pollution liées à l'**Activité** ont été traitées, conformément à la réglementation en vigueur.

Le **Bailleur** demeure responsable de la pollution du **Terrain** et de ses abords qui ne serait pas liée à l'**Activité**.

## **18. EXCLUSIVITE**

Le **Bailleur** s'interdit de conclure des actes de toute nature avec des tiers sur les **Biens**.

## 19. ORIGINE DE PROPRIETE

### 19.1. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ IMMÉDIATE

Les **Biens** appartiennent au **Bailleur** par suite des actes suivants :

Concernant les parcelles cadastrées section AC numéro 71 et section AD Numéros 56, 57, 58, 93 et 95)

Transfert de propriété par :

La Communauté de Communes BRAME BENAIZE, Autre collectivité territoriale, située dans le département de Haute Vienne, dont le siège était à MAILHAC-SUR6BENAIZE (87160) Anciennes Ecoles, identifiée sous le numéro SIREN 248 719 379

Aux termes d'un acte reçu par Maître [...], Notaire à [...], le [...]

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de HAUTE-VIENNE, le [...], volume [...], numéro [...]

Concernant les parcelles cadastrées et section AD Numéros 56, 57, 58, 93 et 95)

Transfert de propriété par :

La Communauté de Communes DE LA BENAIZE, Autre collectivité territoriale, située dans le département de Haute Vienne, dont le siège était à MAILHAC-SUR6BENAIZE (87160) Anciennes Ecoles, identifiée sous le numéro SIREN 248 700 171

Aux termes d'un acte reçu par Maître [...], Notaire à [...], le [...]

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de HAUTE-VIENNE, le [...], volume [...], numéro [...]

### 19.2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

Une note sur l'origine de propriété antérieure est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

Annexe n° 9 - Note sur l'origine de propriété antérieure

## 20. RENONCIATION AU PRIVILÈGE DU BAILLEUR

Le **Bailleur** renonce au bénéfice du privilège légal du bailleur prévu à l'article 2332 du Code civil et à se prévaloir de celui-ci jusqu'à la date à laquelle le(s) **Prêteur(s)** lui aura(ont) signifié par écrit que l'**Emphytéote** a rempli toutes ses obligations au titre du financement. Le **Bailleur** renonce à se prévaloir d'un quelconque droit afférent à la possession ou la propriété de n'importe quel équipement constituant la **Centrale** installée par l'**Emphytéote** sur les **Biens**.

## 21. IMPREVISION

Les **Parties** renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du **Bail** venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation ou la résolution.

Il est ci-après reproduit l'article 1195 du Code civil susvisé :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

## **22. CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les **Parties** déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles ou document établi par elles en vue des présentes ou dans le cadre du projet d'installation de la Centrale sont désormais réputés non écrits, en conséquence aucune des **Parties** ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clause et engagements contraires à ceux des présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux présentes.

## **23. CONCLUSION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Les **Parties** déclarent que les dispositions du **Bail** 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.

## **24. CLAUSE DE SAUVEGARDE**

Pour le cas où l'une des stipulations ou dispositions des présentes serait ou deviendrait non valable, nulle, sans effet ou impossible à mettre à exécuter ou serait jugée comme telle par une juridiction compétente, ladite stipulation ou disposition serait réputée non écrite sans que cela n'affecte la validité des autres stipulations et dispositions qui continueront à produire plein effet, le tout sauf si la disposition ou stipulation déclarée nulle ou sans effet en question était essentielle et déterminante.

Les **Parties** devront alors négocier de bonne foi afin de remplacer la stipulation non valable ou impossible à exécuter par une nouvelle stipulation aussi proche que possible dans son objectif et dans son effet de la stipulation ainsi remplacée.

## **25. NOTIFICATIONS**

Toute notification, demande ou communication effectuée entre les **Parties** au titre du **Bail Emphytéotique** sera réalisée par écrit et adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et par e-mail à l'adresse définie ci-après (ou à toute autre adresse communiquée par les **Parties**) :

- à l'**Emphytéote** :

\* à son siège social, tel qu'indiqué en tête du présent **Bail Emphytéotique**;

\* à l'adresse email suivante : [...]

- au **Bailleur** :

\* à son siège social, tel qu'indiqué en tête du présent **Bail Emphytéotique**,

\* aux adresses email suivantes : [...] et [...]

## **26. FISCALITE - PUBLICITE FONCIERE**

### **26.1. FISCALITÉ**

Le **Bail** est une convention conférant des droits réels au sens du 1° bis de l'article 261 D du Code Général des Impôts.

En application des dispositions de l'article 260 5° du Code Général des Impôts, le **Bailleur** consentant un bail visé au 1° bis de l'article 261 D du Code Général des Impôts peut demander à acquitter la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Conformément à l'article 260, 6° du Code général des impôts, l'**Emphytéote** déclare être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée et être immatriculé en qualité de redevable à la Recette des impôts de SIE PARIS 9E 9 rue d'Uzes 75074 PARIS CEDEX 02 sous le numéro FR [•••].

De son côté, le **Bailleur** déclare vouloir opter pour l'assujettissement de la redevance du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée. Son option sera déclarée à la Recette des impôts compétente, dans les quinze (15) jours du commencement de l'assujettissement et prendra effet au premier jour du mois au cours duquel elle sera déclarée.

Le **Bail Emphytéotique** est exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément à l'article 1594-0G du Code général des impôts.

### **26.2. PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Le **Bail Emphytéotique** sera publié au service de la publicité foncière de la HAUTE-VIENNE.

### **26.3. TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Il résulte des dispositions des BOI-ENR-JOMI-10 du 2 août 2017 n° 150 que les baux emphytéotiques qui concourent à la production d'immeubles bénéficient de l'exonération de taxe de publicité foncière.

Par ailleurs, il résulte des dispositions du BOI-TVA-IMMO-10-10-10-20, n°s 30 et 110 que la notion de production d'immeuble est entendue au sens large de « construction incorporée au sol », c'est-à-dire de « bâtiment » tel que défini par le 2 de l'article 12 de la directive 2006/112/CE du 28 novembre 2006 relative au système commun de la TVA, ce qui inclut notamment les routes, voies ferrées, ponts, tunnels, digues, barrages, pylônes, lignes électriques, conduites d'eau ou de gaz, parcs de stationnement, murs de clôture, constructions industrielles diverses, etc.

En conséquence, compte tenu d'une part de l'option du **Bailleur** d'assujettir le **Bail** à la TVA et d'autre part que le **Bail** concourt à une opération de construction, le présent **Bail** bénéficie de l'exonération de taxe de publicité foncière.

### **26.4. CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les **Parties** déclarent que le montant cumulé des loyers et des charges est évalué pour la durée du **Bail** à CINQ CENT CINQUANTE CINQ MILLE QUATRE CENT SIX EUROS ET VINGT CINQ CENTIMES (555.406,25 EUR).

## 26.5. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le présent bail ne sera pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 6° du Code général des impôts.

## 27. LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPETENTE

Le **Bail Emphytéotique** est interprété et régi conformément à la loi française.

Dans toute la mesure du possible et de bonne foi, les **Parties** tenteront de résoudre amiablement les différends qui pourraient naître à l'occasion de l'exécution du **Bail Emphytéotique** ou en relation avec celle-ci.

En application de l'article 48 du Code de procédure civile, toute réclamation ou différend relatif au **Bail Emphytéotique**, qui ne serait pas résolu amiablement par les **Parties** dans un délai de deux (2) mois à compter de sa survenance, relèvera de la compétence du Tribunal Judiciaire de Paris.

## 28. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les **Parties** élisent domicile en leurs sièges respectifs.

## 29. COPIE EXECUTOIRE

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

## 30. FRAIS

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

## 31. POUVOIRS

Pour l'accomplissement 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 faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le **Bail** en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

## 32. PROTECTION DES DONNÉES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre de la signature et de l'exécution du **Bail**, et plus généralement de la relation entre les **Parties**, le **Emphytéote** a recueilli certaines informations concernant des personnes physiques.

Par application des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi du 6 août 2004, et le Règlement européen n°2016/679 du Parlement et du Conseil du 27 avril 2016, dénommé RGPD, il est rappelé que le **Bailleur** dispose d'un droit d'accès et de modification sur les informations les concernant recueillies par l'**Emphytéote** dans le cadre des présentes.

Le **Bailleur** autorise par ailleurs expressément l'**Emphytéote** à communiquer

à toute personne physique ou morale de son choix à laquelle il serait lié par contrat de sous-traitance, délégation ou mandat, les informations les concernant, sous réserve que cette personne s'engage à respecter les dispositions de la présente législation dans le cadre du traitement des données personnelles.

Si le **Bailleur** estime, après avoir contacté l'**Emphytéote**, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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

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

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

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

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

### **34. 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.

### **35. 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.

### **TABLEAU DES ANNEXES**

<b>Annexe 1</b>	<i>Pouvoirs du BAILLEUR</i>	
<b>Annexe 2</b>	<i>Pouvoirs de l'EMPHYTEOTE</i>	
<b>Annexe 3</b>	<i>Plan de division et document d'arpentage</i>	
<b>Annexe 4</b>	<i>Plan de délimitation – PV de bornage</i>	
<b>Annexe 5</b>	<i>Plans de Servitude</i>	
<b>Annexe 6</b>	<b>ERP</b>	
<b>Annexe 7</b>	<i>Autorisations administratives</i>	
<b>Annexe 8</b>	<i>Plan d'accès</i>	
<b>Annexe 9</b>	<i>Note sur l'origine de propriété antérieure</i>	
<b>Annexe 10</b>		
<b>Annexe 11</b>		
<b>Annexe 12</b>		

### **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.

Puis le Notaire participant, qui accompagné de son client, a assisté à la lecture de l'acte par un procédé de visio-conférence, a recueilli l'image de la signature

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 06/11/2025

Publié le

ID : 087-200071942-20251103-2025\_103-DE

S'LO 39

manuscrite de la ou des parties nommées dans la page de recueil des signatures et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Puis le Notaire soussigné a recueilli l'image de la signature manuscrite de la ou des parties nommées dans la page de recueil des signatures et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé

PROJET