

100294001  
BSI/MCO/

**BAIL EMPHYTEOTIQUE SOUS CONDITION SUSPENSIVE**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD NIVERNAIS**

/

**CENTRALE SOLAIRE ORION 1**

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

LE ,

À ,

Maître Barbara SIMEREY, Notaire associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « SELARL PAWLIK-SIMEREY », titulaire d'un Office Notarial à NÎMES (Gard), 49 avenue Jean Jaurès, Le Quirinal, identifié sous le numéro CRPCEN 30089,

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

**ONT COMPARU**

- **LE BAILLEUR** -

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD NIVERNAIS**, communauté de communes, personne morale de droit public située dans le département NIEVRE, dont l'adresse est à DECIZE (58300), 2 rue du Port de la Jonction, identifiée au SIREN sous le numéro 200067700.

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

**D'UNE PART**

- **PRENEUR** -

La Société dénommée **CENTRALE SOLAIRE ORION 1**, Société par actions simplifiée au capital de € , dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 4 rue Euler, identifiée au SIREN sous le numéro 523210250 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 SUD NIVERNAIS** est représentée à l'acte par Madame Régine ROY, présidente, ayant reçu délégation du Conseil Communautaire en date du 24 juin 2025 ci-annexée.

- La Société dénommée CENTRALE SOLAIRE ORION 1 est représentée à l'acte par Monsieur Stéphane MICHAUT ayant reçu pouvoir par délégation du Président de ladite société en date du +++ ci-annexée.

### TERMINOLOGIE

- Le mot "**Annexe**" désigne tous documents annexés aux présentes ; l'ensemble des Annexes forme un tout indissociable avec le bail lui-même ; elles acquièrent le même caractère d'authenticité que si elles avaient intégralement figuré dans le corps du bail emphytéotique ;

- Le mot "**Bail**" désigne le bail emphytéotique et ses Annexes, objet des présentes.

- Le mot "**BAILLEUR**" désigne la **COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD NIVERNAIS**.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" désignent le **TERRAIN donné à bail et généralement** les biens et droits de nature immobilière, objet du présent bail, qui seront loués par le **PRENEUR** au titre du Bail et sur lesquels sera installée la Centrale.

- Le mot "**Centrale**" désigne la centrale de production d'électricité photovoltaïque. La centrale est composée d'un système d'étanchéité associé à des capteurs photovoltaïques, d'onduleurs, d'un local technique et de réseaux et accessoires divers, installés sur le Terrain.

- Le mot "**Partie**" désigne, au singulier, le **PRENEUR** ou le **BAILLEUR** en fonction de la situation et, au pluriel, le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** ;

- Le mot "**PRENEUR**" désigne la société dénommée **CENTRALE SOLAIRE ORION 1** ;

- Le mot "**Réseau Public**" désigne le réseau public de transport et de distribution d'électricité.

### FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** conviennent que les dispositions du bail prévalent sur tous les accords ou conventions qui ont pu être conclus entre eux antérieurement aux présentes et ayant le même objet.

Dans le cas où une ou plusieurs des dispositions du bail serait ou deviendrait nulle, illégale ou inapplicable d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres dispositions du bail n'en serait aucunement affectée ou altérée.

**Préalablement au bail emphytéotique faisant l'objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :**

## **EXPOSE PREALABLE**

1°- La société dénommée **CENTRALE SOLAIRE ORION 1, PRENEUR** aux présentes, a, comme objet social notamment la production d'électricité ou d'autre sources d'énergie, la vente, le transport, la distribution, la commercialisation et le stockage de tous produits d'énergie.

Dans le cadre de son activité, ladite société recherche tous types de terrains d'une superficie suffisamment importante pour lui permettre d'y édifier des centrales photovoltaïques destinées à produire de l'énergie électrique par utilisation de l'énergie radiative du soleil.

Elle procède ensuite à la vente de l'énergie électrique ainsi obtenue, et ce dans le cadre des dispositions de la Loi n°2000-108 du 10 février 2000 et des différents Décrets pris en application de celle-ci.

2°- La **COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD NIVERNAIS, BAILLEUR** aux présentes, est particulièrement sensible à toutes les innovations en matière environnementale, et soucieux de participer à la lutte contre le réchauffement climatique par le développement des usages et de la production des énergies renouvelables, ainsi qu'à la valorisation de certains de sites dans le cadre d'un changement d'exploitation.

Ainsi qu'il résulte de l'article L.1311-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence.

### **AUTORISATION D'OCCUPATION D'UN BIEN APPARTENANT A UNE COLLECTIVITE PUBLIQUE**

#### **MISE EN CONCURRENCE**

Les parties déclarent être informées des obligations de l'article L 2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques relatif à l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2017 pour toute autorisation d'occupation temporaire du domaine appartenant à une collectivité publique.

#### **Observation étant ici faite :**

Le Conseil d'état (CE, 2 décembre 2022 n° 455033 et 460100) a précisé que les baux relatifs à des biens appartenant au domaine privé des personnes publiques pouvaient être conclus sans mesure de publicité et de mise en concurrence préalable.

#### **PROMESSE DE BAIL**

Une promesse de bail emphytéotique a été signée entre le **BAILLEUR** et la société dénommée **NEOEN** aux termes d'un acte sous seings privés en date du 23 janvier 2018. Suivie de deux avenants de prorogation de la durée de validité de ladite promesse les 19 janvier et 14 février 2023.

Par acte sous seing privé en date du 25 septembre 2023, la société **NEOEN** a substitué dans ses droits la société dénommée **CENTRALE SOLAIRE ORION 1**, pour la réalisation du projet de centrale photovoltaïques objet des présentes.

#### **DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE**

Suivant délibération du conseil communautaire de la communauté de commune SUD NIVERNAIS en date du 24 juin 2025, ci-annexée, le projet du présent bail a été approuvé à l'unanimité, et tous pouvoirs ont été donnés à la Présidente à l'effet de signé les présentes.

Cette délibération a été transmise en préfecture le +++.

Le **BAILLEUR** déclare qu'elle n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal Administratif durant le délai mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

#### **CESSATION D'EXPLOITATION PAR LE SIOM**

Les biens objets des présentes ci-après plus amplement désignés étaient exploités par le Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères comme site de décharge d'ordures ménagères par arrêté préfectoral n°74.7278 du 14 octobre 1974.

Par arrêté préfectoral n°2016-P-1781 du 22 décembre 2016, la communauté de commune Sud Nivernais a été autorisée à se retirer du SIOM de La Machine à compter du 31 décembre 2016, le SIOM de La Machine a ainsi été dissous.

**Par suite de cet arrêté, les biens objet des présentes ne sont plus concernés par les dispositions de l'article L 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.**

### **MODIFICATION DU PLU**

Par délibération du conseil municipal de la commune de LA MACHINE en date du 2 mars 2022, la modification du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée pour la zone 1AUpv concernant le BIEN objet des présentes, et dont l'objectif « est d'y réaliser une centrale photovoltaïque au sol », le plan matérialisant l'aménagement prévu au nouveau PLU pour la zone est ci-annexé.

### **DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DES PARCELLES**

Par délibération du conseil communautaire de la communauté de commune SUD NIVERNAIS en date du 24 juin 2025, ci-annexée, les parcelles cadastrées section AM numéros 108 et 109 ci-après plus amplement désignées, ont fait l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement du domaine public pour être intégrées au domaine privé de la collectivité.

Par délibération du conseil municipal de la commune de LA MACHINE en date du +++, ci-annexée, la parcelle cadastrée section AM numéro 58 ci-après plus amplement désignée, a fait l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement du domaine public pour être intégré au domaine privé de la collectivité.

### **MISE A DISPOSITION DU BIEN PAR LA COMMUNE DE LA MACHINE**

Le conseil communautaire de la Communauté de Commune Sud Nivernais en date du 27 septembre 2017, a délibéré en faveur du transfert et de la mise à disposition de la Communauté de Commune, à titre gratuit et à compter de cette délibération, de la parcelle cadastrée commune de LA MACHINE section AM numéro 53, ci-après plus amplement désignée, propriété de la commune de LA MACHINE.

Par délibération du conseil municipal de la commune de LA MACHINE en date du 13 décembre 2017, dont l'extrait est ci-annexé, exposé que « *pour mener à bien le projet de centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge, la Communauté de Communes doit disposer de l'ensemble des terrains dont celui cadastré section AM n°53 appartenant à la Commune de LA MACHINE* » la commune a décidé de mettre à disposition de la Communauté de Communes, à titre gratuit, la parcelle cadastrée section AM n°53 lui appartenant.

Etant ici précisé que la délibération prévoit le reversement par la CCSN à la commune de LA MACHINE des revenus fonciers générés par cette parcelle. Cette redistribution se fera directement entre la CCSN et la commune sur la base de la redevance ci-après déterminée et compte tenu de la surface de ladite parcelle.

### **CONDITION SUSPENSIVE**

Conformément aux dispositions de l'article L 411-2 du Code de l'environnement, la société CENTRALE SOLAIRE ORION 1, **PRENEUR** aux présentes, a déposé un dossier de demande de « dérogation espèces protégées » (DEP) au mois de mars 2024.

Elle a reçu le 02 juillet 2024 un avis défavorable du CNPN (Conseil National pour la Protection de la Nature) sur le dossier déposé.

Le 9 mai 2025, la société CENTRALE SOLAIRE ORION 1 a procédé au dépôt du mémoire en réponse à l'avis du CNPN et au dépôt du dossier DEP à jour.

Les parties soumettent, d'un commun accord, le présent bail **à la condition suspensive de l'obtention de l'arrêté préfectoral portant décision de dérogation à la destruction d'espèce protégées purgé de tout recours.**

Réalisation de la condition suspensive :

Conformément à l'article 1304-6 du code civil, le présent contrat deviendra pur et simple à compter de l'obtention par le **PRENEUR** de l'arrêté préfectoral portant décision de dérogation à la destruction d'espèce protégées **purgé de tout recours** au plus tard le **30 juin 2026**.

Renonciation à la condition suspensive :

La condition suspensive susvisée est stipulée dans l'intérêt exclusif du PRENEUR de sorte que seul ce dernier aura la faculté de s'en prévaloir ou d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou défaillie en vertu de l'article 1304-4 du code civil.

Défaillance de la condition suspensive :

La non-réalisation de la condition suspensive, soit par réception d'un refus de DEP soit par expiration du délai sus indiqué, entraîne la caducité des présentes, réputées alors n'avoir jamais existé.

Constatation pour les besoins de la publicité foncière :

Pour les besoins de la publicité foncière, la constatation de la réalisation de la condition suspensive, sa défaillance ou sa renonciation sera consignée dans un acte notarié reçu par le notaire soussigné sans qu'il soit nécessaire de faire intervenir les parties aux présentes, lesquelles donnent d'ores et déjà tous pouvoirs au notaire pour réaliser et publier cet acte.

## BAIL EMPHYTEOTIQUE

La COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD NIVERNAIS, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions des articles L 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, à CENTRALE SOLAIRE ORION 1 **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

### 1. IDENTIFICATION DU BIEN

#### 1.1. DESIGNATION

A LA MACHINE (NIÈVRE) 58260 Forêt des Glénons.  
Diverses parcelles de terre contiguës non bâties,  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	109	FORET DES GLENONS	06 ha 24 a 50 ca
AM	108	FORET DES GLENONS	03 ha 94 a 82 ca
AM	53	FORET DES GLENONS	02 ha 45 a 20 ca

Total surface : 12 ha 64 a 52 ca

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

#### 1.2. ACCES

Le **BAILLEUR** déclare que l'accès au BIEN s'effectue directement depuis la voie publique, sur la Départementale D271.

De ce fait, les parties déclarent ne pas avoir à constituer de servitude d'accès ni de passage entre elles.

### 2. EFFET RELATIF

Concernant les parcelles AM numéros 108 et 109

Acquisition suivant acte administratif du 8 décembre 2020 publié au service de la publicité foncière de NEVERS 1 le 15 décembre 2020 volume 2020P numéro 8101.

Concernant la parcelle AM 53

Origine de propriété antérieure à 1956.

### **3. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble présentement loué est libre de toute inscription, privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

Un état hypothécaire hors formalités a été délivré le 25 juin 2024 et prorogé le 21 mai 2025, est demeuré **ci-annexé**.

### **4. CONSISTANCE – REGLEMENTATION**

#### **4.1. CONSISTANCE**

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

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

A ce titre, le **BAILLEUR** déclare que le BIEN fait l'objet de servitudes d'utilités publiques définies par arrêté préfectoral du 13 août 2021 ci-annexé.

#### **4.2. REGLEMENTATION**

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

### **5. ETAT DES LIEUX**

Le **PRENEUR** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement aux frais du **PRENEUR** dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

A ce sujet, le **BAILLEUR** déclare que le BIEN objet des présentes est un ancien centre de stockage de déchets, dont la cessation d'activité a été constatée par arrêté préfectoral du 22 décembre 2016 susvisé, étant ici précisé que la fermeture définitive du site avait été réalisée en 1999.

Le **PRENEUR** déclare avoir eu accès à l'étude d'impact réalisée par le premier porteur du projet de Centrale, et ne pas avoir réalisé lui-même d'étude de pollution des sols.

En cas de découverte de désordres de pollution non révélés à la signature des présentes, trouvant leur origine dans une cause antérieure à celle-ci et remettant en cause l'exploitation de la centrale, les parties s'accorderont entre elles sur la

possibilité de prise en charge par le **PRENEUR** des coûts de remise en état du terrain, afin de rendre le sol compatible avec l'usage de construction, d'installation et d'exploitation d'une centrale photovoltaïque.

En cas d'incapacité de prise en charge par le **PRENEUR** des couts liés à la remise en état du site, il pourra demander la résiliation de plein droit le bail dans les conditions de résiliation ci-après visées.

## **6. DUREE DU BAIL**

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de **SOIXANTE (60) ans** à compter de ce jour.

Le présent Bail prendra fin de plein droit par l'arrivée de son terme sans qu'il soit nécessaire d'effectuer la moindre formalité.

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

Il sera reconductible deux fois pour des périodes successives d'une durée de DIX (10) ans chacune, à la demande de **PRENEUR**.au moins un an avant la date d'échéance.

## **7. FIN DU BAIL**

En fin de Bail, qu'elle qu'en soit la cause, le **PRENEUR** devra assurer le démantèlement de la Centrale et remettre à l'aspect initial les parcelles objet du bail, dès la fin de la période d'exploitation ou en cas de décision d'abandon prématuré de l'exploitation, dans l'année suivant la prise de décision.

Un état des lieux après démantèlement sera établi par un expert aux frais du **PRENEUR**, communément désigné par les deux parties.

Le **BAILLEUR** pourra décharger partiellement le **PRENEUR** s'il souhaite conserver certains des aménagements réalisés. Dans ce cas, le **BAILLEUR** s'engage à communiquer au **PRENEUR**, au minimum UN (1) an avant la fin du Bail, la liste des éléments qu'il souhaiterait le cas échéant conserver à la fin du Bail (Barrières, clôtures, chemins...).

Il est d'ores et déjà entendu que la conservation de ces éléments restera expressément soumise à l'acceptation du **PRENEUR**, qui se réserve le droit de refuser discrétionnairement les demandes du **BAILLEUR**.

## **8. RESILIATION - RESOLUTION DU BAIL**

### **8.1. Résiliation du BAIL à la demande du PRENEUR.**

En cas d'inexécution par le **BAILLEUR** de l'une de ses obligations du présent Bail, celui-ci pourra être résilié, si bon semble au **PRENEUR**, trois (3) mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception restée sans effet et énonçant l'intention du **PRENEUR** de se prévaloir de la présente clause.

La condition de résiliation ci-dessus mentionnée est prévue au bénéfice exclusif du **PRENEUR**, qui pourra seul s'en prévaloir. Ainsi, le Bail sera résilié, sans que Le **BAILLEUR** ne puisse réclamer au **PRENEUR** le versement d'une quelconque indemnité à quelque titre que ce soit.

### **8.2. Résiliation du BAIL à la demande du BAILLEUR**

En cas d'inexécution par le **PRENEUR** de l'une de ses obligations essentielles du Bail, dans un délai de trois (3) mois après la deuxième sommation d'exécuter ou de payer, délivrée par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception énonçant l'intention du **BAILLEUR** de se prévaloir de la présente clause et demeurée sans effet, ce dernier pourra demander la résiliation judiciaire du Bail.

En outre, dans le cas où le **PRENEUR** ou ses ayants-droits auraient, pour les besoins du financement de la Centrale, constitué des sûretés au profit de tiers

ou conclu un crédit-bail et notifié au **BAILLEUR** les actes correspondants, aucune résiliation du présent Bail ne pourra intervenir à la requête du **BAILLEUR**, sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de sûretés ou aux organismes de crédit-bail, avant l'expiration d'un délai de deux (2) mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été signifiée à ces derniers.

Si, à l'expiration de ce délai de deux (2) mois de cette signification, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au **BAILLEUR** leur substitution pure et simple dans les obligations du **PRENEUR**, Le **BAILLEUR** pourra alors demander la résiliation du Bail.

### 8.3. Résolution du BAIL.

De convention expresse entre les Parties, le **PRENEUR** aura la faculté de faire constater la résolution du Bail en cas de réalisation d'un des événements suivants, à charge pour lui d'en apporter la justification expresse :

- Non-obtention par le **PRENEUR** d'une assurance et d'un financement du projet de Centrale sans recours sur les actionnaires à hauteur de 80% au moins de l'ensemble des fonds nécessaires à la réalisation du projet, auprès d'institutions financières de premier rang, sur une période d'emprunt supérieure à 15 ans et à un taux ne dépassant pas Euribor 3 mois plus 250 points de base.
- En cas d'impossibilité de vendre en totalité l'énergie produite par la Centrale pendant une période continue de vingt-quatre (24) mois.
- En cas de défaut de signature de la convention de raccordement dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de l'achèvement des travaux de la Centrale ou en cas de défaut de signature du contrat d'accès au réseau (CARDI) de la Centrale dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la Mise en service de la Centrale.
- En cas d'annulation de l'autorisation d'exploiter la Centrale.
- En cas d'annulation du permis de construire de la Centrale
- En cas d'interdiction légale, réglementaire ou administrative d'exploiter une centrale photovoltaïque sur le Terrain.
- Plus généralement, par suite de la survenance d'un événement ne permettant plus au **PRENEUR** d'exploiter la Centrale pour une raison technique, administrative ou financière, indépendante de sa volonté.

Malgré le caractère révocatoire de la résolution, les Parties conviennent toutefois que les loyers qui auraient éventuellement été versés au **BAILLEUR** lui resteront acquis pour la période comprise entre la mise en service de la Centrale et la date à laquelle le Bail aura été résolu.

Les Parties déclarent que la résolution du bail ci-dessus visée ne fait pas obstacle à leur volonté commune de conférer au présent bail un caractère réel; et résulte de l'extinction ou de l'arrêt de l'exploitation de la Centrale, exploitation dont les Parties ont fait une cause essentielle et déterminante des présentes.

## 9. CONSTITUTION DE DROITS REELS ET AUTRES

Les installations photovoltaïques et ses équipements effectués par le **PRENEUR** resteront sa propriété pendant toute la durée du présent bail.

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

Le **PRENEUR** peut grever son droit au bail et les aménagements et constructions qui sont édifiés sur le Terrain qui en est l'objet, de servitudes passives indispensables à l'exploitation, à charge pour lui d'en avertir le **BAILLEUR**, au moins trente (30) jours à l'avance, par tous moyens.

Le **PRENEUR** pourra également grever son droit au bail ainsi que la Centrale Photovoltaïque, de toutes sûretés, notamment d'hypothèque, pour une durée qui n'excèdera pas le temps restant à courir du présent bail au jour de leur

constitution, de manière que l'immeuble soit libre de toutes charges hypothécaires du fait du **PRENEUR**, à l'expiration du présent bail.

Conformément à l'intention des parties, il est expressément convenu que si, pour quelque raison que ce soit, le présent accord ne pouvait recevoir la qualification de bail emphytéotique, le **BAILLEUR** s'engage de manière irrévocable à ne pas se prévaloir des dispositions des articles 551 à 553, 555 du Code civil, acceptant ainsi de ne pas prétendre à la propriété des constructions, ouvrages, installations et améliorations réalisées par le **PRENEUR** sur le BIEN, ainsi que sur tout emplacement complémentaire, pour toute la durée des présentes. Par conséquent, le **BAILLEUR** s'engage également à ne pas demander la démolition ou l'enlèvement de tout ou partie des constructions, ouvrages, installations et améliorations réalisées par le **PRENEUR**.

### **9.1. PRIVILEGE DU BAILLEUR**

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

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

## **10. LOYER ET REVISION**

### **10.1. LOYER**

Le présent Bail est consenti moyennant un loyer annuel de TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (3.500,00 €) HORS TAXES/hectare loué, soit pour une surface louée de 12,6452 hectares un loyer annuel HORS TAXES de **QUARANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET VINGT CENTIMES HORS TAXES (44 258,20 EUR)**.

### **10.2. PAIEMENT**

Le premier versement aura lieu à compter du dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier. Aucune somme à quelque titre que ce soit ne sera due avant le démarrage des travaux de construction de la Centrale Photovoltaïque.

Le loyer sera payable chaque année, à échoir à la date d'ouverture du chantier.

### **10.3. REVISION DU LOYER**

Le loyer sera révisé annuellement en fonction de la variation de l'indice de revalorisation du prix de rachat de l'électricité produite par une centrale photovoltaïque, et ce à chaque date anniversaire du bail.

L'indice de revalorisation du prix de rachat de l'électricité est l'indice d'inflation L défini par la formule suivante :

$$L = 0,4 + 0,4 \times \frac{ICHTTS1}{ICHTTS1o} + 0,2 \times \frac{PPEI}{PPEIo}$$

Formule dans laquelle :

1°) ICHTTS1 est la valeur définitive de la dernière valeur connue au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

2°) PPEI est la valeur définitive de la dernière valeur connue au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année des prix à la production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français);

3°) ICHTTS1o et PPElo sont les valeurs définitives des dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

#### **10.4. AUTO-FACTURATION**

De convention expresse entre les Parties, celles-ci auront recours, pendant la durée du Bail, au système de l'auto-facturation. Le **BAILLEUR** donne ainsi mandat exprès au **PRENEUR** pour établir et émettre l'ensemble des factures devant être émises pendant l'exécution du Bail en son nom et pour son compte. Le **BAILLEUR** conserve néanmoins l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences.

Le **PRENEUR** enverra au **BAILLEUR**, chaque année à la date anniversaire de la Mise en service, les factures relatives au loyer.

Les factures émises dans ce cadre seront envoyées à l'adresse indiquée en entête des présentes.

Le **BAILLEUR** aura la possibilité de contester par écrit la facture ainsi émise dans un délai d'un (1) mois à compter de sa réception. Au-delà de ce délai, la facture est réputée acceptée et toute réclamation concernant les informations mentionnées sur celle-ci sera réputée irrecevable.

### **11. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

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

#### **11.1 SITUATION LOCATIVE**

Le **BAILLEUR** déclare que les biens et droits immobiliers objet des présentes, est libre de toute occupation ou location ou réquisition de quelque nature que ce soit.

#### **11.2. JOUISSANCE DES BIENS LOUES**

Le **PRENEUR** devra jouir paisiblement des biens et droits immobiliers objet des présentes.

Il s'oblige au respect de toute réglementation applicable à ses installations, actuelles ou futures, relatives à l'activité par lui exercée.

Il devra, pendant toute la durée du bail, assurer à ses frais le respect de toutes servitudes grevant lesdits biens.

#### **11.3. EMPIETEMENT - USURPATION**

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

#### **11.4. CESSION - SOUS-LOCATION**

##### Par le PRENEUR

Le **PRENEUR** peut céder son droit au présent bail ou le sous-louer en tout ou partie ou prêter même à titre gratuit, précaire, temporairement ou non, tout ou partie du Bien Loué.

Etant précisé qu'il n'y aura aucune solidarité entre le **PRENEUR** et son cessionnaire.

##### Par le BAILLEUR

Le **BAILLEUR** pourra céder les parcelles sur lesquelles est implantée la Centrale. Il s'engage à informer son acquéreur qu'aux termes du Bail, le nouveau propriétaire deviendra **BAILLEUR** et sera soumis aux obligations résultant des présentes ; notamment, il ne pourra pas exercer ou faire exercer une nouvelle activité

pouvant entraîner une diminution de production et/ou une incompatibilité avec l'exploitation de la Centrale.

En tout état de cause, Le **BAILLEUR** s'engage, préalablement à toute cession à informer le futur cessionnaire de la présence de la Centrale sur lesdites parcelles ainsi que de l'ensemble des droits et obligations auxquels il sera tenu dans le cadre du présent Bail.

#### 11.5. IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** s'acquittera de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et autres droits, afférents à l'exploitation de la centrale photovoltaïque qui doit être édifée le **BIEN** de l'immeuble objet des présentes, en application de la législation qui y serait afférente et notamment de la Taxe Utilisation Réseau Publique de l'électricité (TURPE).

#### 11.6. TOLERANCES - MODIFICATIONS

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du **BAILLEUR**, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis, le respect de la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

#### 11.7. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Il y aura, pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le **PRENEUR** et ses ayants cause ; ils supporteront les frais de toutes les significations à leur faire.

#### 11.8. GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **BAILLEUR** garantit le **PRENEUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **BAILLEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **PRENEUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la signature des présentes.

### 12. CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

#### 12.1. INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS DU PRENEUR

Le **PRENEUR** a la faculté d'implanter sur les **BIENS** objet du bail, librement et sous sa seule responsabilité, autant d'éléments que possible pouvant notamment constituer une centrale solaire au sol, ainsi que tous ses équipements annexes, de telle sorte que cette centrale puisse assurer la production d'électricité au moyen du rayonnement solaire. Le **PRENEUR** pourra en assurer librement l'exploitation, la maintenance, le remplacement et l'évolution.

Le **PRENEUR** pourra ainsi, outre les éléments constituant la centrale, réaliser la pose de gaines, de câbles, de tuyaux et de gaines lignes nécessaires à l'exploitation normale d'une telle installation et, s'il le décidait, y installer également un ou plusieurs onduleurs, et un ou plusieurs postes de mesures.

Les constructions, installations, améliorations ou modifications que le **PRENEUR** pourrait décider de réaliser dans ce cadre lui appartiendront de manière exclusive, au fur et à mesure de leur réalisation, pendant toute la durée du présent bail emphytéotique.

Le **PRENEUR** pourra librement accéder aux BIENS en tout temps et heures.

Le **PRENEUR** pourra également utiliser la surface du sol de la parcelle afin de créer des zones provisoires ou non de stockage et de montage pour l'édification de l'installation photovoltaïque et de ses accessoires, pendant toute la durée de la phase de construction et, le cas échéant, de réparation ou de modification de ladite installation et de ses accessoires.

Afin d'accéder à la centrale, le **PRENEUR** pourra utiliser les voies d'accès qui y mènent ou à en créer, ainsi qu'utiliser les éventuels points de garage ou d'évitement, des aires de stationnement d'engins, de grutage sur la parcelle.

Le **PRENEUR** ne conservera, par la suite, que les éléments indispensables à l'exploitation de l'installation photovoltaïque, et remettra les lieux utilisés pendant la phase de construction et/ou de réparation, modification, dans leur état antérieur, l'état des lieux réalisés avant le démarrage de cette phase servira de référence.

Si, durant la phase de construction, le **BAILLEUR** subissait des dommages matériels du fait de l'exercice de la faculté de construire/réparer/modifier par le **PRENEUR**, ce dernier s'oblige à l'indemniser sur production de preuves de ces dommages, et, en cas de contestations, après expertise.

Une fois l'installation construite et ses accessoires installés, le **PRENEUR** devra les maintenir à ses seuls frais en bon état. Il en assurera le bon entretien courant et la maintenance.

Enfin, le **PRENEUR** déclare sous sa responsabilité, avoir obtenu la proposition technique financière pour le raccordement de son installation de production photovoltaïque.

## 12.2. OBLIGATIONS A LA CHARGE DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** s'engage à mettre à disposition du **PRENEUR** le Bien Loué dans les conditions définies au présent Bail.

Il s'interdit, pendant la durée du Bail, de conférer à un tiers un droit réel sur le Bien Loué, de le grever d'une quelconque charge et plus généralement de prendre toute décision ayant pour conséquence d'accroître les charges financières incombant au **PRENEUR**, sans l'accord écrit préalable de ce dernier. Le **BAILLEUR** reconnaît que le Bien Loué forme une location indivisible et il s'engage pendant la durée du Bail à ne pas louer ou mettre à disposition, sous quelque forme que ce soit, tout ou partie de celui-ci.

Le **BAILLEUR** s'interdit, une fois la Centrale et le raccordement réalisés, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur les matériels et équipements composant la Centrale et à ne pas porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

Le **BAILLEUR** s'interdit, en outre, toute action qui aurait pour conséquence la diminution d'ensoleillement de la Centrale. Il s'engage à ne pas implanter à proximité de la Centrale, des plantations, constructions ou équipements susceptibles de réduire le rendement des installations devant être mises en oeuvre par le **PRENEUR**.

## 13. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

### 13.1. PERMIS DE CONSTRUIRE

Un arrêté de permis de construire a été délivré le 8 mars 2022 par la Préfecture de la Nièvre, sous le numéro PC 058 151 20 N0011 au profit de la société NEOEN SA, dont une copie demeure ci-annexée.

Ce document autorise l'implantation d'un parc photovoltaïque, un poste de livraison, un local de stockage, un poste de transformation, une citerne incendie et une aire d'aspiration.

Cette autorisation a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 424-15 du Code de l'urbanisme, et qu'il a fait l'objet d'un affichage régulier pendant une durée de 2 mois à compter du 1<sup>er</sup> jour d'une période continue de 2 mois d'affichage permanent sur site, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat d'affichage dont une copie demeure **ci-annexée**.

Les parties déclarent :

- Qu'il n'a été notifié aucun recours contentieux ou de demande de déféré préfectoral concernant ladite autorisation, dans les délais et formes prévus par l'article R 600-1 du Code de l'urbanisme ;
- que ladite autorisation n'a fait l'objet d'aucun retrait de la part du maire de la commune dans le délai de trois mois suivant sa délivrance, délai prévu par l'article L 424-5 du Code de l'urbanisme ;

Ainsi qu'il résulte :

- d'une attestation de non retrait délivrée par la Préfecture de la Nièvre le 3 aout 2023 dont une copie demeure **ci-annexée**.
- d'une attestation de non recours, délivrée par le Greffe du Tribunal administratif de DIJON du 2 aout 2023, dont une copie demeure **ci-annexée**.

### **13.2. TRANSFERT DE PERMIS**

Le permis de construire numéro PC 058 151 20 N0011 a fait l'objet d'un arrêté de transfert au profit du **PRENEUR** en date du 6 novembre 2024 dont une copie est **ci-annexée**.

Ce transfert a fait l'objet d'un affichage régulier pendant une durée de 2 mois à compter du 1<sup>er</sup> jour d'une période continue de 2 mois d'affichage permanent sur site, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat d'affichage dont une copie demeure **ci-annexée**.

### **13.3. PROROGATION**

Le permis de construire susvisé a fait l'objet d'une prorogation d'une année par arrêté du 24 janvier 2025 **ci-annexé**.

Cette prorogation a fait l'objet d'un affichage régulier pendant une durée de 2 mois à compter du 1<sup>er</sup> jour d'une période continue de 2 mois d'affichage permanent sur site, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat d'affichage dont une copie demeure **ci-annexée**.

### **13.4. AUTORISATION DE DEFRICHEMENT**

Un arrêté préfectoral portant autorisation de défrichement a été délivré par la Préfecture de la Nièvre le 26 janvier 2022, dont une copie demeure **ci-annexée**.

La durée de validé de cette autorisation de défrichement est de cinq (5) ans à compter de sa délivrance.

Les parties déclarent, sous leur responsabilité, que cette autorisation a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 424-15 du Code de l'urbanisme, et qu'il a fait l'objet d'un affichage régulier pendant une durée de 2 mois à compter du 1<sup>er</sup> jour d'une période continue de 2 mois d'affichage permanent sur site.

L'autorisation de défrichement a été transféré à la société **CENTRALE SOLAIRE ORION 1, PRENEUR** aux présentes, par arrêté préfectoral du 31 décembre 2024, **ci-annexé**.

Les parties déclarent :

- Qu'il n'a été notifié aucun recours contentieux devant le Tribunal administratif de Dijon, ni d'un recours gracieux auprès de la Préfecture de la Nièvre dans les délais et formes prévus par l'article R 600-1 du Code de l'urbanisme ;
- que ladite autorisation n'a fait l'objet d'aucun retrait de la part du maire de la commune dans le délai de trois mois suivant sa délivrance, délai prévu par l'article L 424-5 du Code de l'urbanisme ;

Ainsi qu'il résulte d'une attestation de non retrait et de non-recours délivrée par la Préfecture de la Nièvre le 9 aout 2023 dont une copie demeure ci-annexée.

#### 14. URBANISME

Un certificat d'urbanisme délivré par la société ++++++ le ++++++, est ci-annexé.

#### 15. ASSURANCES

Le **PRENEUR** devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant la durée du bail, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre les risques d'incendie, le recours des voisins, les dégâts des eaux, et tous autres risques tant des biens loués que des constructions, le matériel et les marchandises.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du **BAILLEUR**.

##### 1. Assurances souscrites par le PRENEUR pendant la période de réalisation

Le **PRENEUR** s'engage à souscrire les assurances requises dans le cadre de l'installation de la Centrale, telle que par exemple : une assurance tous risques chantier, une assurance de responsabilité civile Maître d'ouvrage.

Le **PRENEUR** fournira, à première demande du **BAILLEUR** une attestation justifiant de la souscription des polices susmentionnées.

##### 2. Assurances souscrites par le Preneur pendant la période d'exploitation

Le **PRENEUR** s'engage à souscrire les assurances requises dans le cadre de l'exploitation de la Centrale, telle que par exemple : une assurance tous risques dommages aux biens, une assurance responsabilité civile de Maître d'ouvrage.

Le **PRENEUR** fournira, à première demande du **BAILLEUR**, une attestation justifiant de la souscription des polices susmentionnées.

##### 3. Assurances souscrites par le BAILLEUR

Le **BAILLEUR** s'engage à conserver pendant toute la durée des présentes une police d'assurance de responsabilité civile. Le **BAILLEUR** fournira, à première demande du **PRENEUR** une attestation justifiant de la souscription de cette assurance.

##### 4. RENONCIATION A RECOURS RECIPROQUE

Il est convenu entre les Parties que le **PRENEUR** et ses assureurs ainsi que le **BAILLEUR** et ses assureurs renonceront réciproquement à tous recours qu'ils seraient susceptibles d'exercer les uns contre les autres, pour les dommages causés à leurs propres biens objets du bail, ainsi que pour les dommages immatériels consécutifs.

Les Parties s'engagent mutuellement à porter cette clause de renonciation à recours réciproque qui figurera dans le texte de la police.

##### 5. Dispositions communes

Les assurances visées ci-dessus seront souscrites aux frais exclusifs de la partie concernée ou des entreprises en charge des travaux (lorsqu'il s'agit du Preneur).

Le **PRENEUR** devra informer dans les meilleurs délais Le **BAILLEUR** de toute résiliation de ses polices d'assurance ou de celles, le cas échéant, des entreprises en charge des travaux.

#### **6. Sinistres**

En cas de sinistre sur la Centrale, les indemnités versées par les Compagnies d'Assurance au titre de la Centrale seront employées à la réparation et à la remise en état de la Centrale et de son raccordement.

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

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

a) S'agissant d'un sinistre partiel le présent Bail pourra, au choix du **PRENEUR**:

- Soit se poursuivre jusqu'à son terme. L'exploitation de la Centrale sera alors limitée aux portions non détruites par le sinistre. Dans cette hypothèse le loyer sera révisé et tiendra compte de la surface supprimée.

- Soit prendre fin de plein droit. Les conditions sur le démantèlement s'appliqueront alors pour la portion non détruite.

b) S'agissant d'un sinistre total de la Centrale, le présent Bail pourra, au choix du **PRENEUR** :

- Soit se poursuivre jusqu'à son terme. L'exploitation de la Centrale sera alors limitée aux portions reconstruites ou remises en état suite à la perception des indemnités versées par les Compagnies d'Assurances.

Soit prendre fin. Les conditions sur le démantèlement s'appliqueront alors.

### **16. ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

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

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

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi le 13 juin 2025 est **ci-annexé**.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Cet état des risques comprend la consultation des bases de données suivantes :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.

- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

### **Absence de sinistre**

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

## **17. DECLARATIONS FISCALES - PUBLICITE FONCIERE**

Les présentes seront publiées au **service de la publicité foncière de NEVERS 1**, aux frais exclusifs du **PRENEUR**.

### **17.1. TAXE DE PUBLICITE FONCIERE :**

Le présent acte étant conclu par une collectivité territoriale, il est soumis à une imposition fixe de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR), conformément aux dispositions des articles 1048 ter et 680 du Code général des impôts.

### **17.2. CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE :**

Les présentes sont soumises à une contribution de sécurité immobilière fixe de 15 € conformément aux dispositions de l'article 881 C du Code général des impôts.

## **18. ORIGINE DE PROPRIETE**

Le BIEN objet des présentes en ce qui concerne les parcelles 108 et 109, appartient à la Communauté de commune pour l'avoir acquis à titre gratuit du SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES ORDURES MENAGERES DE LA MACHINE, suivant acte administratif unilatéral du 8 décembre 2020, publié au service de la publicité foncière de NEVERS 1 le 15 décembre 2020 volume 2020P numéro 8101.

Originellement, ce bien appartenait au SIOM pour l'avoir acquis de la Société Immobilière d'AUGY, suivant acte administratif du 28 octobre 1975 publié au service de la publicité foncière de NEVERS le 17 novembre 1975 volume 4979 numéro 35.

Concernant la parcelle 53, celle-ci appartient à la commune de LA MACHINE depuis des temps immémoriaux.

## **19. CHANGEMENT DE SITUATION DU PRENEUR**

Le **PRENEUR** devra notifier au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

## **20. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les comparants ès-qualités, agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

#### COPIE EXECUTOIRE

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

#### FRAIS

Tous les frais, pour l'établissement du présent acte, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du **PRENEUR**, qui s'y oblige.

#### CONFIDENTIALITE

##### Principe

Pendant toute la durée du présent Bail, chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie, ou obtenue de quelque autre manière que ce soit, dans le cadre de la préparation ou l'exécution du Bail ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération prévue (toute information de cette nature étant une Information Confidentielle), sans l'autorisation écrite préalable de l'autre Partie.

Nonobstant les stipulations ci-dessus, aucune Partie ne considérera des informations comme des Informations Confidentielles pour les besoins de la Promesse :

- si ces informations étaient déjà en la possession de la Partie concernée antérieurement à la signature du Bail, ainsi qu'il pourra en être démontré au moyen de tout document conservé par la Partie concernée ou ses conseils ;
- si ces informations se trouvent dans le domaine public autrement que par suite d'une communication faite par la Partie concernée ou l'un de ses affiliés.

##### Exceptions

Nonobstant les stipulations ci-dessus, toute Partie, et ses actionnaires directs, pourront communiquer toute Information Confidentielle :

- à ceux de ses administrateurs, mandataires sociaux ou autres et ses employés, ainsi qu'aux représentants de ses conseillers, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour exécuter le Bail ou conseiller ladite Partie (étant convenu que lesdits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés par ladite Partie de la nature confidentielle desdites informations et que ladite Partie devra s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité desdites informations en conformité des stipulations du Bail) ;
- à toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite Partie cherche à financer sa participation à l'opération prévue par le Bail, ainsi qu'aux représentants de ses conseillers ;
- à toute agence de notation, ainsi qu'aux représentants de ses conseillers, dans le cours normal des affaires, à condition que l'Information Confidentielle communiquée à cette agence de notation soit requise uniquement par cette dernière aux seules fins d'établir une notation et ne puisse ensuite être communiquée par cette agence de notation ;
- à toute juridiction compétente à l'appui de toute réclamation ou défense ;
- dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation.

#### CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et

qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

#### **INTERPRETATION**

Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter le teneur ou l'étendue.

Il est également convenu entre les Parties que les stipulations des présentes font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échange de courriers antérieurs à leur signature.

#### **AUTONOMIE DES DISPOSITIONS CONTRACTUELLES**

Dans le cas où une ou plusieurs des dispositions de la présente convention seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres dispositions de la présente convention n'en seraient aucunement affectées ou altérées.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

#### **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.