Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

Bail emphytéotique

Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo

(Bâtiment Orange) - A Nos Watts

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

Table des matières

Article I. IDENTIFICATION DES PARTIES....3
Article II. PREAMBULE....3
Article III. OBJET....3
Article IV. DÉSIGNATION DES LIEUX....3
Article V. CONDITIONS SUSPENSIVES....4
Article VI. REMISE EN CAUSE DU BAIL....5
Article VII. PROPRIETES DES INSTALLATIONS....5
Article VIII. SERVITUDES....5
Article IX. ÉTAT DES LIEUX....6
Article X. DURÉE....6
Article XI. RÉSILIATION UNILATERALE....6
Article XII. REDEVANCE....7
Article XIII. CHARGES ET CONDITIONS....7
Section 13.01 Usage de l'immeuble. 7
Section 13.02 Réglementation administrative....7
Section 13.03 Charges de ville, de police et autre....7
Section 13.04 Modalités de la jouissance des lieux....8
Section 13.05 Entretien et réparations....8
Section 13.06 Travaux....9
Section 13.07 Dégradations des biens mis à disposition....9
Section 13.08 Vices cachés des biens mis à disposition....10
Section 13.09 Maintien des biens mis à disposition conforme à sa destination....10
Section 13.10 Impôts et taxes....10
Section 13.11 Assurances....10
Section 13.12 Destruction totale....11
Section 13.13 Destruction partielle....11

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

Section 13.14 Transmission 11
Section 13.15 Cession. Sous-location 12
Section 13.16 Vente de l'immeuble dont dépendent les biens mis à disposition 12
Article XIV. FIN DU BAIL EMPHYTEOTIQUE 12
Article XV. SANCTION DU NON RESPECT DES OBLIGATIONS 13
Article XVI. PROCEDURE DE RESOLUTION DES LITIGES 13
Article XVII. DÉPÔT DE GARANTIE 13
Article XVIII. PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 14
Article XIX. FRAIS 14
Article XX. PUBLICITE FONCIERE 14
Article XXI. ELECTION DE DOMICILE 14
Article XXII. DECLARATIONS 14
Article XXIII. MENTION LEGALE D'INFORMATION 15

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

Le ……..

A Davézieux (07430), Il a été signé le présent BAIL EMPHYTEOTIQUE, à la requête des personnes ci-après nommées.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Article I. IDENTIFICATION DES PARTIES

D'UNE PART, LE PROPRIETAIRE

Agissant en qualité de propriétaire, la communauté d'agglomération représentée par Monsieur Simon Plenet, Président d'Annonay Rhône Agglo, situé château de la Lombardière – 07430 DAVEZIEUX.

D'AUTRE PART, L'OCCUPANT

La société de projet A Nos Watts,
Représentée par Frédérique Genevois, sa présidente, laquelle a tous pouvoirs en vertu de l'article 14 des statuts de la société.

Article II. PREAMBULE

A Nos Watts a été créé en 2019 par 4 partenaires : Annonay Rhône Agglo - CoopaWatt -Aurance Energies - Energie Partagée Investissement pour investir puis exploiter des centrales solaires sur les toitures ou parkings de bâtiments publics ou privés.

Le PROPRIETAIRE et l'OCCUPANT ont décidé de conclure un **bail emphytéotique du domaine privé**, portant sur la ou les toitures du PROPRIETAIRE identifiée(s) dans le paragraphe ci-après, pour le développement, le financement, et l'exploitation par L'OCCUPANT d'une ou des installation(s) photovoltaïque(s).

En vertu de ce contrat, le PROPRIETAIRE met à disposition selon ses termes et conditions les toitures à l'OCCUPANT.

Article III. OBJET

Le PROPRIETAIRE, par les présentes, consent à l'OCCUPANT qui l'accepte, une autorisation d'occupation temporaire du domaine public sur une surface d'environ 400 m² de toitures, permettant la pose des systèmes photovoltaïques, d'une puissance d'environ 73 kWc.

Article IV. DÉSIGNATION DES LIEUX

La présente COT concerne le site décrit ci-dessous :

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

Site	Parcelle	Surface de toit concernée	Adresse	Domaine et Catégorie
Bâtiment orange	n°0233 section AP	400 m²	2 rue Lucien Boissier - 07100 ANNONAY	Droit privé, Type W, Catégorie 5

Les toitures de ce site sont destinées à l'installation de panneaux photovoltaïques non intégrés au bâti, en vue de la vente de l'intégralité de la production électrique par l'OCCUPANT, éventuellement sous forme d'autoconsommation.

Les surfaces concernées sont représentées sur les plans de masse en annexe.

Le PROPRIETAIRE met alors à disposition, pour chaque site/bâtiment :

- les toits du ou des bâtiments des sites identifiés ci-dessus.
- Un ou des espace(s) pour la pose du ou des onduleur(s) et des autres équipements,
- Le cas échéant, une ou des bandes de terrain permettant de relier le système au réseau.
- Des accès, décrits à l'article 7.

Il est convenu que la mise à disposition ne comprend pas la structure qui supporte la toiture, ni les gaines et réseaux qui l'entourent, propriété du PROPRIETAIRE, qui restent de sa responsabilité exclusive.

Cependant si, en dehors de la zone louée, des travaux préalables sont nécessaires à la bonne réalisation de l'installation photovoltaïque (renforcement de charpente, déplacement de cheminée, etc.), il est entendu que ces travaux sont à la charge de l'OCCUPANT et sous réserve d'une autorisation expresse du PROPRIETAIRE.

L'OCCUPANT déclare avoir préalablement visité ces biens en vue de la présente occupation, et en connaître parfaitement l'état actuel.

Article V. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent bail sera réputé caduque si les conditions suivantes ne sont pas réunies dans les 3 ans à compter de la signature du présent document :

- L'obtention par l'OCCUPANT des autorisations nécessaires au titre du code de l'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire…) et du code de la construction et de l'habitation (autorisation de travaux pour les bâtiments recevant du public…), autorisant la pose des panneaux photovoltaïques.
- L'obtention des financements nécessaires pour la réalisation de l'opération
- L'obtention des autorisations administratives de raccordement au réseau électrique et signature des conventions de raccordement
- La validation des études structure et techniques,
- La signature du contrat d'achat d'électricité sur 20 ans ou plus
- L'absence de sinistre sur le bien objet des présentes, remettant en cause le projet.

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

En cas de revente du bien pendant la durée de validité du bail, le PROPRIETAIRE s'engage à faire reprendre ce bail par son acquéreur.

Dans le cas où toutes les conditions ne pourraient être remplies, l'OCCUPANT pourra librement renoncer au bail. Si le bail est déclaré caduque, les parties reprennent leur liberté sans engagement et cela sans indemnité de part ni d'autre.

Article VI. REMISE EN CAUSE DU BAIL

Dans le cas d'un refus du PROPRIETAIRE, pour un motif autre que ceux énoncés à l'article 5 du présent document, de mettre à disposition la toiture, avant le début des travaux, le PROPRIETAIRE sera redevable d'une pénalité à verser à l'OCCUPANT, représentant le montant des études engagées et le coût du développement. En contrepartie de cette indemnité, le PROPRIETAIRE se libère du bail.

Article VII. PROPRIETES DES INSTALLATIONS

Les installations réalisées par l'OCCUPANT sur la toiture et sur les murs concernés (onduleur) seront, pendant toute la durée du bail emphytéotique, la propriété exclusive de l'OCCUPANT et de ses ayants-droits.

Article VIII. SERVITUDES

Le PROPRIETAIRE déclare qu'à sa connaissance, il n'existe d'autres servitudes que celles éventuellement rapportées aux présentes pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et des autorisations accordées à l'OCCUPANT.

Le PROPRIETAIRE déclare, en outre :

- Qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur les toitures
- Que les toitures ne sont grevées d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation des panneaux solaires envisagés par l'OCCUPANT.

Pour les besoins de l'installation puis de l'exploitation des infrastructures, le PROPRIETAIRE accordera à l'OCCUPANT des droits, listés au présent bail, en lien avec :

- L'accès aux toitures,
- le chemin des câbles électriques,
- l'installation des onduleurs et transformateurs, bénéficiant, le cas échéant, d'un local fermé permettant de les abriter.
- Le passage de la tranchée (entre le point de livraison et la limite de propriété)
- Le droit de passage pour l'accès à l'installation

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

Voir document en annexe.

Le PROPRIETAIRE garantit également l'accès, pour les besoins de l'installation et de l'exploitation, aux intervenants nécessaires à la réalisation de l'installation (Consuel, installateur, ENEDIS, mainteneur, etc).

Le PROPRIETAIRE permettra également à l'OCCUPANT de consommer l'électricité nécessaire à la mise en place des systèmes photovoltaïques (phase de travaux) et la lui facturera à l'euro.

Article IX. ÉTAT DES LIEUX

Les parties déclarent qu'un état des lieux est établi entre elles sur la base de photos prises :

- A la signature du présent bail
- Avant le début des travaux
- Dès la fin des travaux d'installation et de raccordement de la centrale photovoltaïque.

Article X. DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trente (30) années.
L'OCCUPANT ne bénéficiera d'aucun droit au renouvellement de la présente mise à disposition à son expiration.

Article XI. RÉSILIATION UNILATERALE

Les possibilités de résiliation unilatérales du bail emphytéotique sont limitées aux cas cités ci-après.
La résiliation s'effectuera conformément à la démarche de l'article 14 concernant le règlement des litiges, exception faite de la résiliation pour faute.

Résiliation par l'OCCUPANT :
- destruction totale ou partielle (article 11.12)
- retrait ou refus d'une autorisation administrative entraînant l'impossibilité d'exploiter
- changement des conditions économiques d'exploitation des 20 premières années, par des faits extérieurs aux parties au présent bail (modification des tarifs d'achat par exemple), ayant pour effet la perte de rentabilité du projet

Résiliation par le PROPRIETAIRE :
- manquement à une obligation contractuelle résultant du présent bail (article 13)
- motif d'intérêt général.

Dans ce cas, une indemnité sera due par le propriétaire :
Cette indemnité sera fixée à l'amiable par les deux parties ou, à défaut, à dire d'expert nommé par les deux parties. Elle devra prendre en compte le manque à gagner lié à l'interruption de l'exploitation et les conséquences pécuniaires dues à la rupture des contrats que l'OCCUPANT aura conclus. Le manque à gagner pour l'OCCUPANT sera évalué sur la base du prévisionnel de recettes et de charges liées à l'activité de production d'électricité photovoltaïque sur la durée restant à couvrir jusqu'à la fin théorique du bail

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

emphytéotique. *(à titre indicatif, 60€/MWh, pour les années 21 à 30)*. Les [illegible] à la rupture du contrat pourront inclure les frais de dépose de l'installation et de remise en état du toit ou de l'espace concerné.

Article XII. REDEVANCE

La présente mise à disposition est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de DIX CENTIMES (0,1€)/m² HT de panneau photovoltaïque.

Le paiement du premier terme a lieu à l'issue de la première année de production (date d'émission de la première facture de vente), directement entre le PROPRIETAIRE et l'OCCUPANT. Le PROPRIETAIRE le reconnaît et en donne quittance à l'OCCUPANT.
Cette redevance sera versée tous les ans, par virement, à chaque date anniversaire de la mise en service.
Pendant les 20 premières années, la redevance est indexée annuellement et suivra l'évolution du prix d'achat de l'électricité d'origine photovoltaïque connu à la date anniversaire du bail emphytéotique (coefficient L défini dans l'arrêté tarifaire du 9 mai 2017).
Pendant les 10 dernières années, la redevance est indexée annuellement et suivra l'évolution de l'inflation connue à la date anniversaire du bail emphytéotique.

Article XIII. CHARGES ET CONDITIONS

La présente mise à disposition, qui n'est soumise à aucun régime particulier concernant le louage d'immeuble, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le PROPRIETAIRE et l'OCCUPANT s'obligent, chacun en ce qui le concerne, à exécuter et accomplir :

Section XIII.01 Usage de l'immeuble.

Les emplacements mis à disposition seront utilisés par l'OCCUPANT uniquement pour l'installation de panneaux photovoltaïques.
Il ne peut être affecté à un autre usage, que ce soit par l'OCCUPANT lui-même ou par toute autre personne.

Section XIII.02 Réglementation administrative

L'OCCUPANT doit faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le PROPRIETAIRE, de toute réclamation ou injonction émanant des autorités compétentes concernant, compte tenu de la destination ci-dessus définie, les modalités d'occupation par lui des biens mis à disposition.

Il en est de même de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'aménagement des biens mis à disposition. En conséquence, le PROPRIETAIRE ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

Section XIII.03 Charges de ville, de police et autre

L'OCCUPANT devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique. Il doit se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement applicable sur le territoire de la commune où se situent les biens mis à disposition.

Le tout de manière à ce que le PROPRIETAIRE ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Section XIII.04 Modalités de la jouissance des lieux

L'OCCUPANT doit jouir des biens mis à disposition raisonnablement.
Il doit se conformer aux usages locaux applicables dans la commune où se situent les biens mis à disposition. Il doit également respecter tout règlement particulier concernant celui-ci.
Les recettes provenant de l'exploitation des panneaux photovoltaïques sont acquises de plein droit à l'OCCUPANT, exploitant des panneaux photovoltaïques.

Section XIII.05 Entretien et réparations

Le PROPRIETAIRE :

- signale tout incident ou fonctionnement suspect de l'installation photovoltaïque à l'OCCUPANT, chaque fois qu'il pourra le constater ;
- maintient en bon état les parties non occupées qui sont nécessaires à l'accès aux équipements photovoltaïques ;
- s'assure qu'aucun usage des parties non occupées n'entrave le fonctionnement des installations photovoltaïques et notamment il
    - s'interdit toute intervention et/ou réalisation de meubles et/ou d'immeubles de nature à entraver l'ensoleillement des équipements photovoltaïques, et ce, pendant toute la durée du bail emphytéotique;
    - s'engage à ne pas planter ou laisser pousser une végétation ou encore autoriser une construction qui serait de nature à créer une zone d'ombre sur la centrale photovoltaïque.
- garantit à l'OCCUPANT, à son représentant, son architecte, ses entrepreneurs ou ouvriers d'avoir accès à l'installation photovoltaïque et au local onduleur lors des visites de maintenance ou lors de toute autre intervention nécessaire au bon fonctionnement des équipements photovoltaïques ;
- avertit par courrier écrit (ou par courriel avec accusé de lecture) l'OCCUPANT de toute intervention faite à proximité de la partie louée (intervention sur le pan de toiture opposé, échafaudage sur une façade proche, etc.) au moins 5 jours (ouvrés) avant ;
- prend à sa charge l'entretien et la maintenance des éventuels éléments d'équipements présents sur la partie occupée mais ne constituant ni la couverture ni l'étanchéité du bâtiment (antenne, cheminée, arrêt de neige, etc.). Le cas échéant il s'engage à prévenir l'OCCUPANT de toute intervention sur lesdits équipements au moins 5 jours auparavant. Il ne peut intervenir sur la partie louée pour d'autres motifs. Lors de ces interventions, le PROPRIETAIRE s'engage à ne pas détériorer l'installation photovoltaïque ni à entraver son fonctionnement.

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

- Dans le cas exceptionnel où l'intervention du PROPRIETAIRE nécessite l'arrêt de la production photovoltaïque, le PROPRIETAIRE adresse une demande d'autorisation écrite à l'OCCUPANT, décrivant la nature et la durée des travaux au moins 10 jours (ouvrés) avant,
- L'OCCUPANT sera alors en droit de demander au PROPRIETAIRE l'indemnisation de la perte de recette engendrée, sauf accord amiable entre les deux parties.

L'OCCUPANT

- maintient l'installation photovoltaïque (panneaux, onduleurs, connectique, etc.) en bon état de fonctionnement pendant la durée du bail emphytéotique et réalise au moins une visite annuelle de l'équipement ;
- avertit le PROPRIETAIRE au moins 5 jours avant toute visite de maintenance et le plus tôt possible en cas d'intervention d'urgence liée à un défaut de fonctionnement de l'installation.
- ne perturbe en rien l'exercice de toute autre activité ayant lieu dans les parties non occupées, et en particulier à l'intérieur du bâtiment ;
- prend à sa charge l'entretien de la couverture et de l'étanchéité au droit de l'équipement photovoltaïque

Section XIII.06 Travaux

L'OCCUPANT peut réaliser des travaux d'aménagements ne constituant pas une transformation des biens mis à disposition ni susceptibles d'entraîner des dégradations irréversibles.
Il ne peut faire aucuns travaux affectant la structure des biens mis à disposition, comme des percements de murs ou des changements de distribution, sans l'autorisation expresse et écrite du PROPRIETAIRE. Les travaux autorisés ont lieu sous la surveillance du PROPRIETAIRE ou de tout homme de l'art choisi par lui.

L'entreprise réalisant les travaux et choisie par l'OCCUPANT devra être assurée pour ce type de travaux, et qualifiée, conformément à l'arrêté tarifaire du 9 mai 2017.
Tous les travaux devront être conformes aux Documents Techniques Unifiés (DTU).

Elle réalisera les travaux à une date fixée d'un commun accord entre les parties.

Si l'OCCUPANT effectue sur les biens mis à disposition des travaux mettant en péril le bon fonctionnement des équipements le garnissant ou la sécurité, le PROPRIETAIRE peut exiger, aux frais de l'OCCUPANT, la remise en l'état dans les meilleurs délais des biens mis à disposition.

Les frais de raccordement au réseau public seront à la charge de l'OCCUPANT.

Lorsque des travaux doivent être effectués pour le compte propre du PROPRIETAIRE simultanément à ceux de l'installation photovoltaïque, l'OCCUPANT et le PROPRIETAIRE s'efforcent de coordonner au mieux les prestations des différents intervenants.

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

Lorsque des travaux préalables nécessaires à la bonne mise en œuvre [illegible] doivent être réalisés en dehors de la zone louée (renforcement de charpente, élagage d'arbre, suppression d'obstacles, etc.), l'OCCUPANT et le PROPRIETAIRE s'entendent sur les conditions de réalisation de ces travaux.

Section XIII.07 Dégradations des biens mis à disposition

L'OCCUPANT répond des dégradations et pertes qui pourraient survenir dans les biens mis à disposition pendant la durée de l'occupation. Il n'en est autrement que s'il prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute et qu'elles sont dues à l'usure normale, à un cas de force majeure, à une faute du PROPRIETAIRE, ou au fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit volontairement.

Section XIII.08 Vices cachés des biens mis à disposition

En application de l'article 1721 du Code civil, le PROPRIETAIRE doit garantie à l'OCCUPANT des vices cachés affectant l'usage des biens mis à disposition, à charge pour l'OCCUPANT de prouver qu'ils entraînent un inconvénient sérieux dans son usage. Cette garantie joue pour les vices cachés existant actuellement et pour ceux qui se manifesteront au cours de la mise à disposition.

Le PROPRIETAIRE peut s'exonérer de cette garantie en établissant que le dommage causé a pour origine une faute de l'OCCUPANT ou une cause étrangère revêtant le caractère d'un cas fortuit ou d'une force majeure.
Pour mettre en jeu cette garantie, et sous peine d'engager sa responsabilité, l'OCCUPANT doit avertir le PROPRIETAIRE du vice dès qu'il aura pu constater son apparition et le mettre en demeure de remédier à ses conséquences dommageables.

Section XIII.09 Maintien des biens mis à disposition conforme à sa destination

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'OCCUPANT reconnaît que les biens mis à disposition sont conformes à la destination à laquelle il prévoit de l'affecter.

Par dérogation à l'article 1719, 2° du Code civil, pendant le cours de l'occupation, l'OCCUPANT prend à sa charge tous les travaux qui pourraient devenir nécessaires pour maintenir les biens mis à disposition conforme à cette destination, y compris les travaux de réfection. Il doit notamment prendre à sa charge et effectuer dès qu'ils sont nécessaires ceux imposés par l'Administration pour que les biens mis à disposition soient conformes à toute législation et réglementation nouvelle imposant de nouvelles normes pouvant la concerner. Ces travaux doivent être effectués dès qu'ils sont nécessaires.

Section XIII.10 Impôts et taxes

L'OCCUPANT doit acquitter exactement tous les impôts, taxes, contributions ou redevances lui incombant et dont le PROPRIETAIRE pourrait être rendu responsable à un titre quelconque.

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

Section XIII.11 Assurances

L'OCCUPANT s'engage à contracter sur toute la durée du bail emphytéotique :

- Une assurance multirisque ;
- Une assurance responsabilité civile

de façon à couvrir les risques en matière de vol, catastrophe naturelle, défaut d'étanchéité, etc.
L'OCCUPANT justifiera de ses assurances et du paiement régulier des primes à toute réquisition du PROPRIETAIRE.
Il s'engage également à ce que les intervenants qui installeront les équipements photovoltaïques disposent d'une garantie décennale adéquate.
Le PROPRIETAIRE s'engage de son côté à informer son assureur en responsabilité civile de la présence des panneaux photovoltaïques, qui sont sous la responsabilité civile de l'OCCUPANT. Si l'activité exercée par l'OCCUPANT entraîne pour le PROPRIETAIRE une surprime d'assurance, l'OCCUPANT s'engage à indemniser le PROPRIETAIRE du montant de la surprime qu'il aura payée.
Le PROPRIETAIRE justifie de la souscription d'une assurance multirisque en cours de validité et s'engage à maintenir le bâtiment assuré pendant toute la durée du bail emphytéotique. Il transmettra chaque année à l'OCCUPANT le justificatif de cette assurance.

D'un commun accord entre les parties, une clause de renonciation à recours réciproque entre les parties et leurs assureurs pourra être proposée pour la partie du sinistre non couverte par la garantie d'assurance.

Section XIII.12 Destruction totale

Conformément à l'article 1722 du Code civil, si les biens mis à disposition viennent à être détruits en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeute, cas fortuit ou force majeure, ou par tout autre cause indépendante de la volonté du PROPRIETAIRE, le bail emphytéotique est résilié après application de la procédure décrite à l'article 14, sans que le PROPRIETAIRE soit obligé de reconstruire les biens mis à disposition ou d'indemniser l'OCCUPANT. Celui-ci ne peut pas demander la reconstruction. Il ne doit la redevance que jusqu'au jour où la perte s'est consommée.

Si l'OCCUPANT vient à établir une faute du PROPRIETAIRE, et réciproquement, celui-ci doit réparer le préjudice occasionné par cette destruction en lui versant des dommages-intérêt.

Il y a destruction totale non seulement en cas de disparition entière du bien mis à disposition mais encore lorsque ce qui en subsiste ne peut assurer la destination prévue au titre de la présente autorisation d'occupation du domaine public.

Section XIII.13 Destruction partielle

En cas de destruction partielle des biens mis à disposition, l'OCCUPANT ne peut que demander la résiliation du bail emphytéotique ou sa continuation avec une diminution de la redevance conformément à l'article 1722 du Code civil. Ce choix n'appartient qu'à l'OCCUPANT, sauf au PROPRIETAIRE à imposer la résiliation si la conservation de la partie restante est dangereuse.

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

En cas d'option pour la continuation du bail emphytéotique avec une [illegible] redevance, l'OCCUPANT ne peut exiger du PROPRIETAIRE la réfection de la partie détruite ni l'emploi de l'indemnité d'assurance qu'il a pu percevoir.

Section XIII.14 Transmission

Au cas de disparition de la société OCCUPANTE, ses ayants-droit seront tenus de poursuivre les engagements issus du présent bail dans les mêmes conditions que leur auteur.

Dans l'hypothèse où le bail cesserait, le PROPRIETAIRE se réserve la faculté de conserver l'installation et de demander le transfert du contrat d'achat de l'électricité, ou de demander le rétablissement des biens mis à disposition (démontage de toutes les installations utiles à la production d'électricité par le biais des panneaux photovoltaïques) dans son état primitif, aux frais de l'OCCUPANT.

Section XIII.15 Cession. Sous-location

L'OCCUPANT ne peut pas céder le présent bail, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit.
Il ne peut pas sous-louer, en totalité ou en partie, les biens mis à disposition.

Section XIII.16 Vente de l'immeuble dont dépendent les biens mis à disposition

En cas de vente de l'immeuble sur lequel sont installés les panneaux photovoltaïques, le bail emphytéotique continuera de plein droit, jusqu'au terme fixé initialement, l'acquéreur étant subrogé dans les droits et obligations du PROPRIETAIRE.

Article XIV. FIN DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

L'OCCUPANT se charge de la vente d'électricité au-delà de la vingtième année, et jusqu'à la trentième année. Les parties prévoient d'ores et déjà de se réunir au bout de 28 ans pour éventuellement mettre en place une formule alternative de vente d'électricité qui s'appliquera au terme de la 30ème année, ou éventuellement une formule alternative d'autoconsommation.

Ainsi, au terme du bail emphytéotique, le PROPRIETAIRE a trois options :

- le PROPRIETAIRE récupère gratuitement l'installation photovoltaïque initiale en l'état et fera son affaire de la vente d'électricité ou de son autoconsommation, et du démantèlement futur de l'installation. Le PROPRIETAIRE devient alors propriétaire de l'installation (panneaux, équipements de monitorisation) et l'accepte en l'état. L'OCCUPANT pourra proposer un contrat de maintenance au PROPRIETAIRE.

- L'OCCUPANT souhaite prolonger le bail. Le PROPRIETAIRE devra vérifier l'absence de manifestation d'intérêt concurrent avant toute prolongation. La durée et la redevance seront à définir

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

conjointement par l'OCCUPANT et le PROPRIETAIRE suivant les modalités définies dans 28 ans (nouvelle installation ou continuité de l'exploitation de l'installation existante).

- Le PROPRIETAIRE souhaite faire démanteler l'installation photovoltaïque sur les surfaces mises à disposition. Les parties s'engagent alors à prolonger l'OCCUPATION actuelle, aux mêmes conditions de redevance, permettant à l'OCCUPANT d'effectuer les réserves financières suffisantes au démantèlement de l'installation sur la base de 2 ans pour un tarif de revente de 60€/MWh (Euros constants valeur avril 2019). La durée pourra être modifiée en fonction du tarif d'électricité. Dans le cas de toiture terrasse, les plots d'ancrage ne seront pas démontés.

Il est procédé à un état des lieux de sortie, soit contradictoirement entre le PROPRIETAIRE et l'OCCUPANT soit par acte d'huissier de justice.

Lorsque le PROPRIETAIRE récupère les équipements photovoltaïques, l'ensemble des risques et charges liés aux équipements lui sont également transférés (entretien, assurances, etc.).

Article XV. SANCTION DU NON RESPECT DES OBLIGATIONS

Par l'OCCUPANT
Dans le cas de non-respect de ses obligations résultant du présent bail par l'OCCUPANT, le PROPRIETAIRE pourra prononcer de manière unilatérale, à l'issue des démarches prévues à l'article 14 ci-après, la résiliation et / ou former une demande d'indemnisation du préjudice subi.

Par le PROPRIETAIRE
Dans le cas de non-respect de ses obligations résultant du présent bail par le propriétaire, l'OCCUPANT pourra solliciter

- la résiliation du présent bail dans le cas où ce manquement aux obligations contractuelles entraînerait soit une impossibilité d'exploitation de la centrale soit une impossibilité d'utilisation du bien conformément à son autre destination pour une durée supérieure à 3 mois
- et / ou former une demande d'indemnisation du préjudice subi

Si à l'issue des démarches décrites à l'article 14 ci-après, le PROPRIETAIRE refuse la résiliation et / ou la demande indemnitaire, il appartiendra à l'OCCUPANT de saisir la juridiction compétente.

Article XVI. PROCEDURE DE RESOLUTION DES LITIGES

Dans le cas d'un litige concernant la validité, l'interprétation du bail notamment, d'un manquement à une obligation contractuelle, ou préalablement à toute résiliation, les parties s'engagent à respecter la démarche suivante :

- Envoi d'un courrier avec accusé de réception exposant les termes du différend ou la demande
- Organisation d'une réunion de conciliation par la partie diligente
- Si aucun accord ou un accord seulement partiel a été trouvé, la partie diligente propose un processus de médiation animé par un médiateur indépendant et certifié. En cas de

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

désaccord sur le choix du médiateur les parties procèdent à une nouvelle désignation parmi 3 médiateur proposé par chaque partie.

Les parties s'engagent à être présentes lors de ces démarches de règlement amiable.
La saisine de la juridiction compétente ne pourra avoir lieu qu'après que le constat d'échec de la médiation par médiateur ait été transmis à chacune des parties.

Article XVII. DÉPÔT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'est versé par l'OCCUPANT.

Article XVIII. PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les biens mis à disposition sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé.
En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Il en résulte :

Concernant les catastrophes naturelles
A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle suivants concernant les risques inondations et mouvements de terrains.

Par ailleurs, le PROPRIETAIRE déclare qu'à sa connaissance, les biens mis à disposition n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

L'OCCUPANT déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le PROPRIETAIRE.

Article XIX. FRAIS

Tous les frais, droits, honoraires et émoluments du présent acte, y compris le coût de la copie exécutoire destinée au PROPRIETAIRE, sont supportés par l'OCCUPANT.

Article XX. PUBLICITE FONCIERE

Le bail emphytéotique étant constitutif de droits réels et établi pour une durée supérieure à 12 ans, celui-ci est soumis à publication au fichier immobilier. Cette publication donne lieu au paiement par l'OCCUPANT de la Taxe de Publication Foncière (TPF) et de la Contribution de Sécurité Immobilière (CSI).

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

Article XXI. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Article XXII. DECLARATIONS

Concernant l'état civil et la capacité des parties :
A - Concernant le PROPRIETAIRE
Le PROPRIETAIRE déclare confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte.

B - Concernant l'OCCUPANT
Le représentant de la société OCCUPANTE déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France,
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée,
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions,
- que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

Article XXIII. MENTION LEGALE D'INFORMATION

DONT ACTE rédigé sur seize (16) pages.

Fait et passé à la date indiquée ci-dessus.

Les parties approuvent :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes entières rayées nulles :
- Barres tirées dans les blancs :

Le PROPRIETAIRE	L'OCCUPANT
Pour la communauté d'agglomération d'Annonay	Pour A Nos Watts,
Simon Plenet, Président	Frédérique Genevois, Présidente

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_170-DE

Liste des annexes :

1. Sera annexé par la suite au présent bail, le plan de masse,
2. Sera annexé par la suite au présent bail l'état des lieux avant réalisation des travaux d'installation de la Centrale Photovoltaïque.
3. Sera annexé par la suite au présent bail l'état des lieux après réalisation des travaux d'installation de la Centrale Photovoltaïque.