

101661004

LBC/FT/

N° Rép :

AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE
CONSTITUTIONS DE SERVITUDES
PACTES DE PREFERENCE
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES
DU 28 AOUT 2020
ENTRE
La Commune de CAVEIRAC
ET
La Société URBA 6
ET CONSTATATION DU POINT DE DEPART
DU BAIL EMPHYTHEOTIQUE

CAVEIRAC (30820) - section BI numéro 56 et section BR numéro 42

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ,

LE

A,

Maître Luce BROUSSE-CHAMICHIAN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Luce BROUSSE-CHAMICHIAN, Julie FAIXA épouse MILLET, Laurent MILLET et Mathieu BONZOMS, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à RIVESALTES (66600), 2 Avenue du Stade,

A reçu le présent acte contenant :

**AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE – CONSTITUTION DE
SERVITUDES – PACTES DE PREFERENCE SOUS CONDITIONS
SUSPENSIVES INTERVENU LE 28 AOUT 2020 -
ET CONSTATATION DU POINT DE DEPART DU BAIL EMPHYTEOTIQUE**

A la requête des personnes ci-après identifiées et représentées :

IDENTIFICATION ET REPRESENTATION DES PARTIES

La **COMMUNE DE CAVEIRAC**, personne morale de droit public située dans le département du Gard, dont l'adresse est à CAVEIRAC (30820), place DU CHATEAU, identifiée au SIREN sous le numéro 213000755.

Représentée à l'acte par Monsieur Jean-Luc CHAILAN, Maire de ladite Commune, domicilié en cette qualité à CAVEIRAC, Hôtel de Ville, expressément autorisé aux présentes par délibérations du Conseil Municipal, savoir :

- numéro DE20141204_121 en date du 04 décembre 2014 rendue exécutoire par dépôt en préfecture du Gard, le 11 décembre 2014 et affichage légal le même jour.
- numéro DE20150306_22 en date du 06 mars 2015 rendue exécutoire par dépôt préfecture du Gard, le 17 mars 2015, et affichage légal le même jour. Il résulte d'un certificat d'affichage dressé par Monsieur le Maire de la Commune de CAVEIRAC en date du 22 avril 2020, que ladite délibération a été affichée en mairie pour une durée de 2 mois à compter du 17 mars 2015.
- numéro DE20160929_067 en date du 29 septembre 2016 rendue exécutoire par dépôt en préfecture du Gard, le 06 octobre 2016, et affichage légal le même jour. Il résulte d'un certificat d'affichage dressé par Monsieur le Maire de la Commune de CAVEIRAC en date du 22 avril 2020, que ladite délibération a été affichée en mairie pour une durée de 2 mois à compter du 6 octobre 2016.
- numéro DE20161208_101 en date du 8 décembre 2016 rendue exécutoire par dépôt en préfecture du Gard, le 9 décembre 2016, et affichage légal le même jour.
- numéro 20190418_042/207 en date du 18 avril 2019 rendue exécutoire par dépôt en préfecture du Gard, le 25 avril 2019, et affichage légal le même jour. Il résulte d'un certificat d'affichage dressé par Monsieur le Maire de la Commune de CAVEIRAC en date du 22 avril 2020, que ladite délibération a été affichée en mairie pour une durée de 2 mois à compter du 25 avril 2019.
- numéro 20200130 en date du 30 janvier 2020 rendue exécutoire par dépôt en préfecture du Gard, le 05 février 2020 et affichage légal le même jour. Il résulte d'un certificat d'affichage dressé par Monsieur le Maire de la Commune de CAVEIRAC en date du 22 avril 2020, que ladite délibération a été affichée en mairie pour une durée de 2 mois à compter du 5 février 2020.
- numéro DE20200729_055/324, en date du 29 juillet 2020 rendue exécutoire par dépôt en préfecture du Gard, le 04 août 2020, et affichage légal le même jour.
- numéro DE20210630_062/396, en date du 30 juin 2021 rendue exécutoire par dépôt en préfecture du Gard, le 06 juillet 2021 et affichage légal le même jour.

Copies desdites délibérations, accompagnées de certificats d'affichages pour certaines délibérations, demeureront ci-annexées (**Annexe 1**).

Monsieur le Maire déclare :

- qu'aux termes de l'article L 2131-1 du Code général des collectivités territoriales : « Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés, ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement ».
- que les délibérations susvisées ont été publiées sous forme d'affichage

d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé pour les délibérations susvisées.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs, y compris les époux.

D'UNE PART

La Société dénommée **URBA 6**, société par actions simplifiée à associé unique au capital variable d'un minimum de 1000,00 € et d'un maximum de 165 000,00 € dont le siège est à MONTPELLIER (34961), 75 allée WILHELM ROENTGER, identifiée au SIREN sous le numéro 529719080 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Représentée par **XXXXXXXXXX**, domicilié pour les besoins des présentes 75 allée Wilhelm Roentgen, CS 40935, à MONTPELLIER (34961) Cedex 2, en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par **Madame Stéphanie ANDRIEU**, dont l'original demeurera ci-annexé (**Annexe 2**).

Madame Stéphanie ANDRIEU ayant agi dans ladite délégation en qualité de représentant permanent de la société dénommée « URBASOLAR », société par actions simplifiée au capital de 2 068 416 €, dont le siège social est situé 75 allée Wilhelm Roentgen à MONTPELLIER (34961) Cedex 2, CS 40935, identifiée au SIREN sous le numéro 492 381 157 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, elle-même Président de la société dénommée URBA 6.

Copies des statuts de la société URBA 6, un extrait Kbis de son immatriculation, le certificat de non faillite et l'état des nantissements sont demeurés annexés sous la nomenclature **annexe 2**.

Figurant ci-après sous la dénomination "**PRENEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE JURIDIQUE

1°) Le BAILLEUR déclare ce qui suit sous sa propre et entière responsabilité

- Rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause sa capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes ;
- Rien dans sa situation juridique ne lui interdit de signer le présent avenant.

2°) Le PRENEUR déclare ce qui suit :

- Avoir la qualité de résident en France au sens de la réglementation du Commerce Extérieur.
- Ne pas être en état de cessation des paiements et n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par les articles L. 621-1 et suivants du Code de commerce et par les textes d'application sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises.
- N'avoir subi aucune modification statutaire.
- Rien dans sa situation juridique ne lui interdit de signer le présent

avenant

- Rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause sa capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes.

Lesquels es-qualités ont convenu de procéder à l'établissement du présent acte de la manière suivante :

PREMIERE PARTIE : PREAMBULE

DEUXIEME PARTIE : AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE

**TROISIEME PARTIE : CONSTATATION DU POINT DE DEPART
DU BAIL EMPHYTEOTIQUE**

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS DIVERSES

PREMIERE PARTIE : PREAMBULE

I- Aux termes d'un acte reçu par Maître Luce BROUSSE-CHAMICHIAN notaire à RIVESALTES le 28 août 2020 dont une expédition a été publiée au service de la Publicité Foncière de NIMES 1 le 14 septembre 2020, volume 2020P, numéro 10286.

Le BAILLEUR a donné à Bail Emphytéotique au PRENEUR le BIEN dont la désignation suit :

« IDENTIFICATION DU BIEN »

DESIGNATION DU BIEN

A CAVEIRAC (GARD) 30820 lieux-dits « Combes des Buis » et « Aires des Pontys ».

Des parcelles en nature de terre anciennement utilisées comme décharge brute communale, accueillant principalement des déchets inertes.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	56	COMBES DES BUIS	4 ha 45 a 43 ca
BR	42	AIRES DES PONTYS	0 ha 85 a 80 ca

Total surface : 5 ha 31 a 23 ca

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

II- Aux termes dudit acte en date du 28 août 2020, il a également été constitué les servitudes ci-après littéralement rapportées :

« II – CONSTITUTION DE SERVITUDES »

Le BAILLEUR consent au PRENEUR sur l'Emprise et ses accessoires contre tous les fonds lui appartenant l'ensemble des servitudes quelle qu'en soit la nature ou l'objet nécessaires à l'implantation et à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque, la constitution de ces servitudes étant comprise dans le montant de la redevance tel qu'indiqué aux termes du présent acte.

A cet effet, le BAILLEUR constitue sur l'Emprise des servitudes actives,

l'Emprise étant pris comme fonds dominant. Ce droit réel de servitude s'exerce sur les terrains appartenant au BAILLEUR, pris comme fonds servant et ci-après désignés.

Ainsi, le BAILLEUR consent au PRENEUR la faculté de relier leur fonds respectifs par au moins une servitude que ce soit pour permettre :

- l'accès jusqu'à l'Emprise et ses accessoires en tous temps et heures de toute personne que cette dernière chargerait d'exploiter, contrôler, nettoyer, dépoussiérer, entretenir, maintenir, expertiser, remplacer, rénover, modifier, agrandir, etc. la Centrale Photovoltaïque et ses accessoires, appartenant au PRENEUR, à moins qu'une réglementation spéciale n'en dispose autrement ;*
- le passage à l'intérieur de tout fonds du BAILLEUR de lignes électriques (gainés, chemins de câbles, etc.) et de tuyauteries, tel que nécessaire à l'édification, l'exploitation, la maintenance ou la rénovation de la Centrale Photovoltaïque ;*
- le passage souterrain sur un ou plusieurs fonds du BAILLEUR de lignes électriques (gainés, chemins de câbles, etc.) et de tuyauteries tel que nécessaire pour relier le fonds du PRENEUR à tous services extérieurs ;*
- la mise en place de mesures de réduction, de compensation et d'accompagnement écologiques prévues par les autorisations d'urbanismes et de leur entretien le cas échéant ;*
- l'entretien de ces passages et de tout aménagement, installation ou ouvrage réalisés sur ces passages.*

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'obligent à faire respecter l'ensemble de ces obligations et servitudes par tous ses ayants cause et ayants droit et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance et à ne rien faire qui puisse perturber l'exploitation ou le rendement de l'Equipement.

Le BAILLEUR consent au PRENEUR une servitude d'écoulement des eaux pluviales. Elle concerne tous les fonds appartenant aux PARTIES, il s'agit d'un principe de servitude réciproque ; chaque fonds étant alternativement fonds servant et fonds dominant.

Comme conséquence de ce qui précède sont ci-après constituées les servitudes suivantes pour toute la durée du bail et son renouvellement éventuel ainsi qu'il a été dit plus avant sous le paragraphe « durée ».

Des plans indiquant l'emprise de certaines de ces servitudes sont demeurés ci-annexés.

1°) Servitude de passage et d'accès

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante, et elle sera matérialisée en orange sur le plan ci-annexé (Annexe 31) :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : La Commune de CAVEIRAC

Désignation cadastrale : parcelles cadastrées section BI numéro 55 et section BR numéro 43 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : Procès-verbal de remaniement en date du 07 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 07 septembre 2012, sous le volume 2012P numéro 10582.

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : La Société dénommée URBA 6

Désignation cadastrale : parcelles cadastrées section BI numéro 56 et section BR numéro 42 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : le présent acte.

Pour la durée du bail, le BAILLEUR constitue sur le fonds servant au bénéfice du fonds dominant, une servitude de passage et d'accès, permettant l'accès jusqu'au Site en tous temps et heures de toute personne que cette dernière chargerait d'exploiter, contrôler, nettoyer, dépoussiérer, entretenir, maintenir,

expertiser, remplacer, rénover, modifier, agrandir, etc. la Centrale Photovoltaïque et ses accessoires, à moins qu'une réglementation spéciale n'en dispose autrement. Cette servitude sera également constituée aux fins de respect des prescriptions du SDIS ou toute autre réglementation applicable.

L'entretien de ces passages incombe au BAILLEUR qui s'y oblige.

Le PRENEUR et toute autre personne intervenant à sa demande, auront le droit de circuler dans le passage à pied ou avec tous véhicules à moteur.

De convention expresse entre les Parties, les caractéristiques de la chaussée sont telles que tout véhicule, y compris les grues et convois exceptionnels de fort tonnage peuvent circuler.

Ce passage s'effectuera de jour comme de nuit, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant soit en passant par le chemin délimité et convenu entre les Parties.

De manière générale, le BAILLEUR s'engage à ne rien faire qui pourrait gêner l'exercice de ce droit de passage, sans préjudice de la servitude d'accès ci-après consentie par le PRENEUR au BAILLEUR afin de permettre à ce dernier le suivi de la phase post-exploitation du Site.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

2°) Servitude de passages souterrains et aériens des réseaux et des câbles

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La Commune de CAVEIRAC**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 55 et section BR numéro 43 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : Procès-verbal de remaniement en date du 07 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 07 septembre 2012, sous le volume 2012P numéro 10582.

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée URBA 6**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 56 et section BR numéro 42 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : le présent acte.

Pour la durée du bail, le BAILLEUR constitue sur le fonds servant au bénéfice du fonds dominant, **une servitude de passages souterrains et aériens des réseaux et des câbles**, cette servitude pourra notamment concerner des lignes électriques (gainés, chemins de câbles) et de tuyauteries tel que nécessaire pour relier le fonds du PRENEUR à tous services extérieurs.

Le PRENEUR pourra faire toutes tranchées nécessaires avec l'accord écrit préalable du BAILLEUR pour faire passer les réseaux et câbles nécessaires au raccordement de l'Équipement au réseau électrique public, les visiter, les remplacer. En conséquence aucune culture susceptible d'endommager les câbles ne devra être pratiquée sur le parcours des dits réseaux et câbles et de part et d'autre sur une largeur de deux mètres. De la même manière et dans la même forme, aucune construction ne devra être réalisée, aucune végétation ne devra se développer ou être plantée, ni aucun labour ne pourra être effectué.

Il est entendu entre les Parties que pour des raisons d'exploitation ou d'injonctions administratives, le BAILLEUR pourra modifier l'assiette de cette servitude de passages à ses frais à la condition d'en informer le PRENEUR au moins un mois à l'avance et de garantir au PRENEUR la continuité de l'exploitation de l'Équipement.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

3°) Servitude d'entreposage temporaire

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La Commune de CAVEIRAC**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 55 et section BR numéro 43 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : Procès-verbal de remaniement en date du 07 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 07 septembre 2012, sous le volume 2012P numéro 10582.

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée URBA 6**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 56 et section BR numéro 42 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : le présent acte.

Pour la durée du Bail, le BAILLEUR constitue sur le fonds servant une servitude permettant l'entreposage temporaire de tout type d'engins, véhicules, outils stocks et installations nécessaires à l'implantation, à la maintenance, à l'entretien et au démantèlement de l'Equipement et de ses accessoires, notamment de l'Equipement le cas échéant.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

4°) Servitude générale de cour commune (non altius tollendi - non aedificandi)

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La Commune de CAVEIRAC**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 55 et section BR numéro 43 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : Procès-verbal de remaniement en date du 07 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 07 septembre 2012, sous le volume 2012P numéro 10582.

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée URBA 6**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 56 et section BR numéro 42 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : le présent acte.

Pour la durée du Bail, le BAILLEUR constitue sur le fonds servant **une servitude générale de cour commune**, lui interdisant la construction ou la surélévation d'un bâtiment ou de toute autre installation (cheminée, pylône, terril, etc.), qui pourrait menacer de porter une ombre (un masque) sur tout ou partie de l'emprise ou faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement sur l'Emprise, et sur l'Equipement et dans ce cas de risquer de diminuer ainsi son rendement (non altius tollendi - non aedificandi).

Le BAILLEUR s'oblige également à ne pas planter ni laisser se développer des végétations qui pourrait menacer de porter une ombre (un masque) sur tout ou partie de l'emprise ou faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement sur l'Emprise, notamment dont la pollinisation aérienne est particulièrement abondante (par exemple bouleau, cyprès, frêne, aulne, graminées et armoise) à moins de 50 mètres des

Constructions.

De manière générale, il s'engage à ne pas exercer d'activité susceptible de diminuer l'ensoleillement de l'Equipement, quelle qu'elle soit.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

5°) Servitude générale de non plantation de végétation

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La Commune de CAVEIRAC**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 55 et section BR numéro 43 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : Procès-verbal de remaniement en date du 07 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 07 septembre 2012, sous le volume 2012P numéro 10582.

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée URBA 6**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 56 et section BR numéro 42 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : le présent acte.

Pour la durée du Bail, et sans préjudice des mesures imposées par l'étude d'impact le BAILLEUR constitue sur le fonds servant **une servitude générale de non plantation de végétation**, qui menaceraient de porter son ombre sur tout ou partie de l'Emprise.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

6°) Servitude de débroussaillage et d'élagage

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante, et elle sera matérialisée en vert sur le plan ci-annexé (Annexe 32) :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La Commune de CAVEIRAC**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 55 et section BR numéro 43 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : Procès-verbal de remaniement en date du 07 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 07 septembre 2012, sous le volume 2012P numéro 10582.

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée URBA 6**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 56 et section BR numéro 42 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : le présent acte.

Une servitude de débroussaillage et d'élagage est consentie par le BAILLEUR sur le fonds servant défini ci-dessus au profit du fonds dominant pour la réalisation des mesures obligatoires dans le cadre de la lutte contre l'incendie incombant au bénéficiaire de la servitude ou à intervenir.

Cette servitude de débroussaillage et d'élagage pourra être exercée en tout temps et à toute heure, elle portera aussi bien sur les arbres déjà existants que sur tous autres arbres qui pourraient être plantés sur le fonds servant, sans préjudice de ce qui a été dit sous le paragraphe précédent : « Servitude générale de cour

commune (non altius tollendi - non aedificandi) »

Le propriétaire du fonds servant s'engage à garantir le libre accès au fonds servant afin de permettre au PRENEUR de réaliser cet entretien nécessaire et obligatoire dans le cadre des mesures de lutte contre l'incendie.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

7°) Servitude d'activité non génératrice de poussière

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La Commune de CAVEIRAC**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 55 et section BR numéro 43 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : Procès-verbal de remaniement en date du 07 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 07 septembre 2012, sous le volume 2012P numéro 10582.

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée URBA 6**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 56 et section BR numéro 42 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : le présent acte.

Le BAILLEUR constitue sur le fonds servant une servitude d'activité non génératrice de poussière dans la limite d'un périmètre de 50 mètres autour de l'Emprise de manière à ce que la ou les activité(s) exercée(s) sur le fonds servant ne conduise(nt) pas au soulèvement ni à la propagation de poussières (du fait notamment mais pas exclusivement de la circulation d'engins) qui viendraient se déposer sur les installations présentes sur le fonds dominant.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

8°) Servitude pour la mise en place des mesures environnementales

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante (Annexe 33) :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La Commune de CAVEIRAC**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 55 et section BR numéro 43 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : Procès-verbal de remaniement en date du 07 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 07 septembre 2012, sous le volume 2012P numéro 10582.

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée URBA 6**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 56 et section BR numéro 42 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : le présent acte.

Le BAILLEUR constitue sur le fonds servant une servitude pour la mise en place de mesures environnementales compensatoires requises dans le cadre des autorisations d'urbanisme et environnementales applicables au projet, afin de permettre au PRENEUR d'accéder au fonds servant, de mettre en place ces mesures et d'entretenir les engagements installés.

A titre informatif, la zone définie pour la mise en œuvre des mesures environnementales compensatoires, d'une surface d'environ 13,2 hectares, est située immédiatement au sud-ouest de l'emprise du projet.

La réalisation et l'entretien de cette servitude incombent au PRENEUR.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

9°) Servitude de réalisation, d'entretien et de démantèlement des ouvrages exigés par le SDIS

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante, et matérialisée en violet sur le plan ci-annexé (Annexe 34) :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La Commune de CAVEIRAC**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 55 et section BR numéro 43 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : Procès-verbal de remaniement en date du 07 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 07 septembre 2012, sous le volume 2012P numéro 10582.

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée URBA 6**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 56 et section BR numéro 42 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : le présent acte.

Dans le cadre du respect des prescriptions du SDIS, le BAILLEUR constitue sur le fonds servant une servitude permettant au PRENEUR de réaliser des pistes périphériques extérieures au Site, comme le prévoit son arrêté d'autorisation de permis de construire.

Le propriétaire du fonds servant s'engage à garantir le libre accès au fonds servant afin de permettre au PRENEUR de réaliser, entretenir et démanteler le cas échéant ces installations, en tout temps et heures.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.

10°) Servitude de réalisation et d'entretien des ouvrages hydrauliques

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante, et matérialisée en bleu sur le plan ci-annexé (Annexe 31) :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La Commune de CAVEIRAC**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 55 et section BR numéro 43 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : Procès-verbal de remaniement en date du 07 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 07 septembre 2012, sous le volume 2012P numéro 10582.

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée URBA 6**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 56 et section BR numéro 42 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : le présent acte.

Le BAILLEUR constitue sur le fonds servant une servitude permettant, pour le PRENEUR, la réalisation des ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion de l'écoulement des eaux pluviales, exigés par la Direction Départementale des

Territoires et de la Mer dans le cadre de la procédure de déclaration au titre de la Loi sur l'eau.

Le PRENEUR s'engage à entretenir les ouvrages qu'il aura créés pendant la durée du Bail.

Le propriétaire du fonds servant s'engage à garantir le libre accès au fonds servant afin de permettre au PRENEUR de réaliser l'implantation et l'entretien de ces ouvrages hydrauliques, en tout temps et heures.

Tous les frais, droits et émoluments liés à la mise en œuvre des ouvrages associés à cette servitude seront supportés par le PRENEUR.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros. »

III- Précision étant ici faite que ledit acte de bail emphytéotique, constitution de servitudes et pacte de préférence a été conclu sous les conditions suspensives suivantes, stipulées en cinquième partie dudit acte :

« CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES DANS L'INTERET EXCLUSIF DU PRENEUR

*Les présentes sont soumises aux conditions suspensives et réserves ci-après stipulées **dans l'intérêt exclusif du PRENEUR**, en conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions ou réserves entraînera la caducité des présentes ainsi qu'il sera dit ci-après.*

Le PRENEUR déclare avoir connaissance au sujet des conditions suspensives des dispositions de l'article 1304-3 al. 1^{er} du Code Civil aux termes desquelles : « La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement ».

I - DETERMINATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

A. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le présent acte dans toutes ses stipulations est conclu sous la condition suspensive :

- que l'état hypothécaire qui sera délivré sur la publication du présent acte au Service de la Publicité Foncière compétent ne révèle pas de saisies, inscriptions ou toutes charges de nature à empêcher le PRENEUR à exercer pleinement les droits résultant du présent bail emphytéotique, autres que celles connues lors de la signature du présent acte ;

- que l'état hypothécaire qui devra être en cours de validité à la date de signature de l'acte constatant la réalisation des conditions suspensives ne révèle pas de saisies, inscriptions ou toutes charges de nature à empêcher le PRENEUR à exercer pleinement les droits résultant du présent bail emphytéotique, autres que celles connues lors de la signature du présent acte ;

- que l'état hypothécaire qui sera délivré sur la publication de l'acte constatant la réalisation des conditions suspensives au Service de la Publicité Foncière compétent ne révèle pas de saisies, inscriptions ou toutes charges de nature à empêcher le PRENEUR à exercer pleinement les droits résultant du présent bail emphytéotique, autres que celles connues lors de la signature du présent acte.

B. CONDITION SUSPENSIVE DE L'OBTENTION PAR LE PRENEUR DES FINANCEMENTS NECESSAIRES

Le présent acte dans toutes ses stipulations est conclu sous la condition suspensive de l'obtention par la société URBA 6, d'un financement bancaire d'un montant minimum correspondant à 80 % du montant de l'investissement nécessaire pour financement des constructions, ouvrages, installations et améliorations, et sur une durée minimum de quinze (15) ans et à un taux fixe annuel compris entre 1,5 et 3

% hors assurance. Dans le cas où le PRENEUR déciderait d'implanter le Parc Photovoltaïque, le financement devra en sus répondre aux conditions classiques de financement du secteur des Energies Renouvelables.

Cette condition est stipulée dans l'intérêt exclusif du PRENEUR qui pourra seul s'en prévaloir ou renoncer à son bénéfice.

C. OBTENTION DE L'ARRETE PORTANT DEROGATION POUR DESTRUCTION D'INDIVIDUS, DEPLACEMENT D'ESPECES ET DESTRUCTION / ALTERATION D'HABITATS D'ESPECES PURGE(S) DE TOUT RECOURS ET RETRAIT

Le présent acte dans toutes ses stipulations est conclu sous la condition suspensive de l'obtention par le PRENEUR de l'arrêté suivant permettant la réalisation de son projet sur l'Emprise et sous réserve qu'il devient définitif : arrêté portant dérogation pour l'arrachage et l'enlèvement de spécimens d'espèces végétales protégées ; la destruction, l'altération ou la dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'animaux d'espèces animales protégées, et la destruction de spécimens d'espèces animales protégées.

a - Si cet arrêté fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois suivant sa notification, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si la société URBA 6 décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

b - Si cet arrêté n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Cette condition est stipulée dans l'intérêt exclusif du PRENEUR qui pourra seule s'en prévaloir ou renoncer à son bénéfice.

D. SIGNATURE DE LA CONVENTION DE RACCORDEMENT

Le présent acte dans toutes ses stipulations est conclu sous la condition suspensive de la signature de la convention de raccordement d'un montant maximum de 368 708,08 € HT (TROIS CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SEPT CENT HUIT EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES d'euros Hors Taxes) à intervenir entre URBA 6 et ENEDIS permettant le raccordement de la centrale photovoltaïque envisagée par le PRENEUR au réseau public d'électricité.

Cette condition est stipulée dans l'intérêt exclusif du PRENEUR qui pourra seul s'en prévaloir ou renoncer à son bénéfice.

E. SIGNATURE D'UN CONTRAT DE VENTE DE L'ELECTRICITE GENeree PAR LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE

Le présent acte dans toutes ses stipulations est conclu sous la condition suspensive de la signature :

- d'un contrat de vente de la totalité de l'électricité générée par la Centrale, à un prix minimum correspondant au prix de l'ARENH (Accès Régulé à l'Electricité Nucléaire Historique) au jour de la signature du contrat (à titre informatif à ce jour 42 (quarante-deux) euros Hors Taxes par Mégawattheure), d'une durée minimum de 25 ans, à intervenir entre URBA 6 et un ou plusieurs acheteur(s) souhaitant se fournir en électricité injectée sur le réseau public et produite à partir d'une source d'énergie renouvelable ou d'un contrat consenti dans le cadre de l'un des dispositifs de soutien initiés par le Ministère en charge de l'énergie (ex. complément de rémunération ou contrat d'achat dans le cadre d'un appel d'offres ou arrêté tarifaire) complété, lorsque que le 1er contrat est un contrat de complément de rémunération, d'un contrat de vente de l'électricité à intervenir entre la société URBA 59 et un agrégateur ou un ou plusieurs acheteur(s) souhaitant se fournir en électricité

injectée sur le réseau public et produite à partir d'une source d'énergie renouvelable. Le cumul de ce ou ces contrat(s) permettant de vendre l'électricité produite sur une durée minimum de 15 (quinze) ans, à prix minimum correspondant au prix de l'ARENH (Accès Régulé à l'Electricité Nucléaire Historique) au jour de la signature du contrat (à titre informatif à ce jour 42 (quarante-deux) euros Hors Taxes par Mégawattheure).

Le PRENEUR déclare avoir participé à l'appel d'offre lancée par Aéroports de Paris portant sur le lot n°2 portant sur la production d'électricité renouvelable et qu'en date du 21 janvier 2020, l'Aéroport de Paris a désigné la société URBA 6 attributaire du Marché n° MDD1901 du Lot n°2 dudit Marché de fourniture.

Le PRENEUR s'apprête à signer avec Aéroport de Paris, souhaitant se fournir en électricité injectée sur le réseau public et produite à partir d'une source d'énergie renouvelable, un contrat de vente d'électricité (désigné ci-dessous le « Contrat ») pour l'achat de la totalité de l'électricité générée par la Centrale.

Cette condition est stipulée dans l'intérêt exclusif du PRENEUR qui pourra seul s'en prévaloir ou renoncer à son bénéfice.

F. CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE À LA DECLARATION LOI SUR L'EAU

Le présent acte dans toutes ses stipulations est conclu sous la condition suspensive de l'obtention par le Preneur d'une non-opposition à déclaration préalable purgée de tout recours et de tout retrait permettant la réalisation de son projet sur l'Emprise.

a - Si la non-opposition à déclaration fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage ou de sa publication, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si le Preneur décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

b - Si cette non-opposition à déclaration n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Cette condition est stipulée dans l'intérêt exclusif du PRENEUR qui pourra seul s'en prévaloir ou renoncer à son bénéfice.

II - DUREE DE REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le 31 décembre 2021.

Le PRENEUR informera le BAILLEUR de la date de levée des conditions suspensives ou de sa renonciation à s'en prévaloir par courrier recommandé avec accusé de réception. Les Parties se rapprocheront ensuite pour signer l'acte authentique constatant la réalisation de ces conditions qui interviendra dans le mois suivant la date de prise d'effet du bail.

Dans le cas où ces conditions suspensives ne seraient pas réalisées dans le délai susvisé, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre.

Toutefois les Parties conviennent que la caducité ne résultera pas de l'arrivée du terme ci-dessus. Quinze jours avant l'expiration du délai ci-dessus fixé, les parties se réuniront à l'initiative de la partie la plus diligente afin de déterminer ensemble les possibilités de prorogation de ce délai. A défaut d'accord des parties sur la prorogation de ce délai, les présentes seront caduques, après l'expiration d'un délai de dix (10) jours ouvrés qui sera accordé au PRENEUR par le BAILLEUR, qui

commencera à courir à compter de la première présentation du courrier recommandé avec demande d'avis de réception qui sera adressé par le BAILLEUR au PRENEUR et dans lequel il mettra en demeure ce dernier de lui faire connaître sa position sur la levée des conditions suspensives ou leur renonciation.

Les comparants es-qualités, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tout acte constatant la réalisation de ces conditions suspensives ou leur renonciation, afin d'en assurer la publication au service de la publicité foncière compétent. »

IV- Le PRENEUR a informé le BAILLEUR qu'un avis défavorable a été rendu par le CSRPN (Conseil Scientifique Régional de Protection de la Nature) et la DREAL sur le dossier de DDEP (Demande de Dérogation pour les Espèces Protégées) du fait du choix des terrains de compensation écologique.

Le PRENEUR a ainsi entrepris la recherche d'autres terrains de compensation aux alentours du projet photovoltaïque afin de prendre en compte les réserves exprimées par le CSRPN et la DREAL.

Le PRENEUR a obtenu l'arrêté n° DREAL-DBMC-2021-330-001 portant dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées pour la construction de la centrale solaire photovoltaïque au sol "Combe des Buis" par le PRENEUR, sur la commune de Caveirac. Les nouvelles parcelles compensatoires portent sur les parcelles cadastrées section BM numéros 84, 85 et 131 ainsi que sur la parcelle cadastrée section BL numéro 01 appartenant à la Commune de CAVEIRAC.

L'arrêté précise que « *Les compensations sont appliquées sur des parcelles, dont le bénéficiaire doit disposer de la maîtrise foncière des 22ha avant la mise en exploitation. Cette maîtrise foncière passe soit par l'acquisition des parcelles au profit d'une structure reconnue dans la gestion et la conservation des sites naturels, soit par le conventionnement en Obligation Réelle Environnementale (ORE), soit par un bail emphytéotique avec le même type de structure d'une durée minimale de 30 ans.* »

Une copie de cet arrêté demeurera ci-annexée (**Annexe XXXX**).

Le PRENEUR s'est donc rapproché du BAILLEUR afin de supprimer la servitude pour la mise en place des mesures environnementales constituée aux termes de l'acte de bail emphytéotique reçu par le notaire soussigné le 28 août 2020 et susrelatée afin de signer une Obligation Réelle Environnementale (ORE) un instant après les présentes, et ce conformément à l'arrêté n° DREAL-DBMC-2021-330-001 portant dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées précité. .

En conséquence, les parties se sont rapprochées afin de supprimer ladite servitude pour la mise en place des mesures environnementales constituée aux termes de la troisième partie de l'acte de bail emphytéotique reçu par le notaire soussigné le 28 août 2020, ce que la Commune de CAVEIRAC a accepté ainsi qu'il résulte de la **délibération numéro XXX, en date du XXX rendue exécutoire par dépôt en préfecture du Gard, XXX** et affichage légal le même jour et dont une copie demeure annexée sous la nomenclature **Annexe 1**.

Aux termes de la deuxième partie du présent acte, il sera ainsi procédé à la suppression de ladite servitude.

V – Le BAILLEUR a informé le PRENEUR que contrairement aux stipulations contenues dans l'acte de bail emphytéotique en date du 28 août 2020, prévoyant l'option du BAILLEUR pour la soumission à la taxe sur la valeur ajoutée de la redevance, il ne souhaitait plus prendre cette option. Consécutivement et après s'être rapprochées les parties sont convenues qu'il convient de modifier l'ensemble des paragraphes de l'acte de bail, relatifs à l'option à la taxe sur la valeur ajoutée.

Aux termes de la deuxième partie du présent acte, il sera ainsi procédé à la modification des paragraphes de l'acte de bail emphytéotique faisant référence à l'option à la taxe sur la valeur ajoutée.

VI- Par courrier recommandé avec demande d'avis de réception en date du 17 novembre 2021 (AR n°1A 174 374 7763 3), dont une copie demeurera ci-annexée accompagnée d'une copie de l'accusé de réception (**Annexe 3**), le PRENEUR a avisé

le BAILLEUR de sa renonciation au bénéfice des conditions suspensives ci-dessus littéralement relatées, et contenues dans l'acte de bail emphytéotique régularisé le 28 août 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 14 septembre 2020, volume 2020P, numéro 10286.

Comme conséquence de ce qui précède, les parties conviennent que le point de départ du bail emphytéotique est la date du 17 novembre 2021.

Consécutivement, la renonciation au bénéfice des conditions suspensives a pour effet de rendre exécutoire ledit bail emphytéotique à compter du 17 novembre 2021, conformément à l'article **DUREE** du bail qui prévoit « *Le présent bail prend effet à compter du jour de la réalisation de la dernière de ses conditions suspensives (ou de la renonciation du Preneur à se prévaloir de la dernière d'entre elles)* ».

Par suite les parties constatent que le bail emphytéotique sous conditions suspensives régularisé suivant acte au rapport de Maître Luce BROUSSE-CHAMICHIAN, Notaire soussigné, le 28 août 2020 est devenu exécutoire et que la date du 17 novembre 2021 constitue le point de départ dudit bail.

Ceci exposé, il est passé à l'avenant au bail emphytéotique, constitution de servitudes, pacte de préférence sous conditions suspensives reçu par le notaire soussigné le 28 août 2020.

DEUXIEME PARTIE : AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 28 AOUT 2020

I- SUPPRESSION DE LA SERVITUDE POUR LA MISE EN PLACE DES MESURES ENVIRONNEMENTALES CONSTITUEE AU SEIN DE LA TROISIEME PARTIE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE »

Ladite servitude est actuellement rédigée de la manière suivante :

« 8°) Servitude pour la mise en place des mesures environnementales

Pour cette servitude, l'identification des fonds et de leur propriétaire sera la suivante (Annexe 33) :

Désignation du fonds servant :

Identification du propriétaire : **La Commune de CAVEIRAC**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 55 et section BR numéro 43 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : Procès-verbal de remaniement en date du 07 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 07 septembre 2012, sous le volume 2012P numéro 10582.

Désignation du fonds dominant :

Identification du propriétaire : **La Société dénommée URBA 6**

Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section BI numéro 56 et section BR numéro 42 – CAVEIRAC (30820)

Origine de propriété : le présent acte.

Le BAILLEUR constitue sur le fonds servant une servitude pour la mise en place de mesures environnementales compensatoires requises dans le cadre des autorisations d'urbanisme et environnementales applicables au projet, afin de permettre au PRENEUR d'accéder au fonds servant, de mettre en place ces mesures et d'entretenir les engagements installés.

A titre informatif, la zone définie pour la mise en œuvre des mesures environnementales compensatoires, d'une surface d'environ 13,2 hectares, est située immédiatement au sud-ouest de l'emprise du projet.

La réalisation et l'entretien de cette servitude incombent au PRENEUR.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à 150 euros.»

Les parties conviennent de supprimer purement et simplement la servitude pour la mise en place des mesures environnementales constituée aux termes de la troisième partie de l'acte de bail emphytéotique.

II- MODIFICATION DES ARTICLES FAISANT REFERENCE A LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE»

Les articles faisant référence à la taxe sur la valeur ajoutée sont les suivants :

- **REDEVANCE**
- **DROIT DE PREMIER ETABLISSEMENT**
- **PUBLICITE FONCIERE-EXONERATION DE LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**
- **CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**
-

REDEVANCE

Rédaction actuelle

« Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle correspondant à **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4 500,00 €) Hors Taxes pour la totalité du Site donné à bail.**

.....

....

En outre les Parties conviennent que :

- Les redevances seront majorées de la TVA au taux en vigueur.
- Les redevances seront payables annuellement à terme échu, au plus tard à partir du 31 décembre 2022 ou seront dues à partir de la mise en service industrielle de la Centrale Photovoltaïque en cas d'implantation de celle-ci, et ce à réception de la facture émise par le Bailleur.

« »

Rédaction nouvelle

« Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle correspondant à **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4 500,00 €) pour la totalité du Site donné à bail.**

.....

En outre les Parties conviennent que :

- Les redevances ne seront pas majorées de la TVA.
 - Les redevances seront payables annuellement à terme échu, au plus tard à partir du 31 décembre 2022 ou seront dues à partir de la mise en service industrielle de la Centrale Photovoltaïque en cas d'implantation de celle-ci, et ce à réception de la facture émise par le Bailleur.
- »

DROIT DE PREMIER ETABLISSEMENT

Rédaction actuelle

« Le présent Bail Emphytéotique est consenti et accepté moyennant un droit de premier établissement d'un montant de **CENT QUINZE MILLE EUROS (115 000,00 EUROS) Hors Taxes**. Le versement de ce droit est prévu à la date de levée de l'ensemble des conditions suspensives par le PRENEUR ou, la renonciation par le PRENEUR à la levée de ces conditions avant la fin du délai prévu pour leur réalisation.

Cette somme sera payable dans le premier mois suivant la date de levée de l'ensemble des conditions suspensives par le PRENEUR ou de la renonciation par le Preneur à leur levée, à réception de l'avis des sommes à payer émis par le Bailleur.

En outre les Parties conviennent que :

- Cette somme sera majorée de la TVA au taux en vigueur,
- Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance dans un délai d'une semaine. »

Rédaction nouvelle

« Le présent Bail Emphytéotique est consenti et accepté moyennant un droit de premier établissement d'un montant de **CENT QUINZE MILLE EUROS (115 000,00 EUROS)**. Le versement de ce droit est prévu à la date de levée de l'ensemble des conditions suspensives par le PRENEUR ou, la renonciation par le PRENEUR à la levée de ces conditions avant la fin du délai prévu pour leur réalisation.

Cette somme sera payable dans le premier mois suivant la date de levée de l'ensemble des conditions suspensives par le PRENEUR ou de la renonciation par le Preneur à leur levée, à réception de l'avis des sommes à payer émis par le Bailleur.

En outre les Parties conviennent que :

- Cette somme ne sera pas majorée de la TVA au taux en vigueur,
- Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance dans un délai d'une semaine. »

PUBLICITE FONCIERE-EXONERATION DE LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Rédaction actuelle

Le présent Bail Emphytéotique sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du PRENEUR.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription(s)

grevant le bien présentement loué du chef du BAILLEUR ou des précédents propriétaires, le BAILLEUR devra rapporter à ses frais les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

Par suite de l'option à la TVA faite par le BAILLEUR aux termes du présent acte, conformément à l'article 204 quater A de l'annexe II au Code Général des Impôts, les co-contractants requièrent l'exonération de la taxe de publicité foncière conformément à la doctrine administrative référencée BOI ENR-JOMI-30-20141006 numéro 60.

Rédaction nouvelle

« Le présent Bail Emphytéotique sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du PRENEUR.

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

Conformément à la doctrine administrative référencée BOI ENR-JOMI-30-20141006 numéro 60, les Parties requièrent l'exonération de la taxe de publicité foncière. »

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Rédaction actuelle

La contribution de sécurité immobilière doit être perçue sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de Bail, soit sur un montant de 172 000,00 euros qui se décompose de la manière suivante

- $4500,00 \times 20 \% \text{ (TVA)} = 900,00 \text{ euros}$
- $4500,00 + 900,00 = 5400,00 \text{ € TTC}$
- $5400,00 \times 30 \text{ (durée du Bail en années)} = 162\,000,00 \text{ euros}$
- Valeur résiduelle : 10 000,00 euros
- $162\,000,00 + 10\,000,00 = 172\,000,00 \text{ euros}$
- $172\,000,00 \times 0,10 \% = 172,00 \text{ euros}$

La contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	172 000,00	0,10 %	172 €

Rédaction nouvelle

La contribution de sécurité immobilière doit être perçue sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de Bail, soit sur un montant de 145 000,00 euros qui se décompose de la manière suivante

- $4500,00 \times 30 \text{ (durée du Bail en années)} = 135\,000,00 \text{ euros}$
- Valeur résiduelle : 10 000,00 euros
- $135\,000,00 + 10\,000,00 = 145\,000,00 \text{ euros}$
- $145\,000,00 \times 0,10 \% = 145,00 \text{ euros}$

La contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat

telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	145 000,00	0,10 %	145 €

Les parties déclarent qu'il n'est apporté aucune autre modification au bail emphytéotique.

TROISIEME PARTIE : CONSTATATION DU POINT DE DEPART DU BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 28 AOUT 2020

Conformément aux stipulations contenues dans l'acte de bail emphytéotique en date du 28 aout 2020 et par suite de la renonciation au bénéfice des conditions suspensives y stipulées et à la réalisation des autres conditions suspensives, ledit bail étant devenu exécutoire, les parties fixent son point de départ à la date du **17 novembre 2021**.

En tant que de besoin, demeurera ci-annexé l'état hypothécaire sur formalités délivré sur la publication de l'acte de bail emphytéotique susvisé (**Annexe 5**).

En tant que de besoin et pour l'application de la clause intitulée « situation hypothécaire » contenue sous la cinquième partie de l'acte en date du 28 aout 2020, les parties conviennent que l'absence de saisies, inscriptions ou toutes charges de nature à empêcher le Preneur à exercer pleinement les droits résultant du bail emphytéotique, autres que celles connues lors de la signature du présent acte, confirmera, sans qu'il y ait lieu de procéder à la signature d'un acte complémentaire, la réalisation de la condition de ladite clause « situation hypothécaire » et sans que cela ne change le point du départ dudit bail.

Comme conséquence de ce qui précède, **le bail a pris effet à compter du 17 novembre 2021 et se terminera au 30^{ème} (trentième) anniversaire de la mise en service industrielle de la Centrale Photovoltaïque et, en tout état de cause, au plus tard le 31 décembre 2052.**

Sont ci-après littéralement rapportées les stipulations contenues dans l'acte en date du 28 aout 2020, sous le paragraphe **REDEVANCE** :

« REDEVANCE

*Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle correspondant à **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4 500,00 €) Hors Taxes pour la totalité du Site donné à bail.***

Il est expressément convenu entre les Parties que :

- Pendant toute la durée du bail, les redevances comprennent l'indemnisation de toutes les servitudes consenties au PRENEUR et stipulées en troisième partie du présent acte.

S'agissant de ladite redevance, il est convenu que le montant de la redevance ne pourra pas faire l'objet de révision.

- Cette redevance sera, de plein droit indexée, à chaque échéance annuelle, sur l'indice d'inflation L applicable pour l'année en cours défini ci-dessous ou tout indice qui viendrait à lui être substitué dans les conditions stipulées ci-dessous.

L'indexation s'effectuera à chaque date anniversaire de la prise d'effet du contrat par l'application du coefficient L défini ci-après :

La redevance sera indexée annuellement à la date du paiement de la redevance pour l'année écoulée sur la base de l'indice paru en novembre de l'année n-1, par l'application du coefficient L défini ci-après :

$$L = 0,8 + 0,1 (ICHTrev-TS/ICHTrev-TSo) + 0,1 (FM0ABE0000/FM0ABE0000o)$$

Formule dans laquelle :

1° - ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1^{er} novembre précédant la date de paiement du loyer de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

2° - FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1^{er} novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10 BE – prix départ usine ;

3° - ICHTrev-TSo et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Toute modification de l'indice L, qui s'applique au contrat d'achat de l'énergie renouvelable ainsi produite, emportera de plein droit à sa date, la modification de la formule ci-dessus.

Si, avant l'expiration du bail, l'un des indices de référence stipulés aux présentes cesse d'être publié, il sera fait application de l'indice de remplacement publié par l'autorité compétente.

A défaut de publication d'un indice de remplacement ou si l'indice n'était plus applicable, l'indice de référence applicable sera arrêté d'un commun accord entre les Parties. En cas de désaccord entre les Parties, cet indice de référence sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord ou qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal compétent. »

EFFET RELATIF - ORIGINE DE PROPRIETE

Les BIENS objets du bail emphytéotique appartiennent à la Commune de CAVEIRAC en vertu des faits et actes suivants :

La parcelle cadastrée Section BI numéro 10, anciennement désignée parcelle Section W numéro 10 et la parcelle Section BR numéro 1, anciennement désignée parcelle Section X numéro 92 ont fait l'objet d'un remaniement, par un procès-verbal de remaniement en date du 07 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 07 septembre 2012, sous le volume 2012P, numéro 10582.

Antérieurement :

Les parcelles anciennement cadastrées Section W numéro 10 et Section X numéro 92, ont fait l'objet d'un remembrement, par un procès-verbal de remembrement en date du 21 février 1995, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 21 février 1995, volume 1995R, numéro 1.

**RAPPEL DES PACTES DE PREFERENCE CONTENUS DANS L'ACTE DE
BAIL EMPHYTEOTIQUE EN DATE DU 28 AOUT 2020**

**« QUATRIEME PARTIE : PACTE DE
PREFERENCE**

I- PACTE DE PREFERENCE EN CAS DE CESSION DE L'EMPRISE

Pour le cas où, au cours du bail et pour une durée de dix (10) ans à compter de son expiration, le BAILLEUR se décidait à céder, quelle que soit la forme de cette cession et les modalités de règlement de la contrepartie financière, l'Emprise objet du bail emphytéotique, les Parties conviennent de ce qui suit :

Le BAILLEUR sera tenu de faire connaître au PRENEUR par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, un mois avant de réaliser la vente, les noms, prénoms, professions et domicile du cessionnaire acquéreur éventuel avec lequel il sera d'accord, les conditions financières proposées par celui-ci, ses modalités de règlement et les conditions générales de la cession projetée.

A égalité de prix, le BAILLEUR devra donner la préférence au PRENEUR sur tous autres cessionnaires, à l'exception du preneur à bail rural écrit ; en conséquence, le PRENEUR aura le droit d'exiger que l'Emprise lui soit cédée dans les mêmes conditions financières que celles qui seraient offertes par le BAILLEUR à un tiers et sous les mêmes autres conditions. Le PRENEUR aura un délai de quarante-cinq (45) jours à partir de la notification qui lui aura été faite pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au BAILLEUR dans ce délai il sera définitivement déchu de son droit. Il en sera de même à défaut de réalisation avec paiement du prix et des frais dans les quatre mois de son acceptation.

En cas de dissolution anticipée du PRENEUR ou de mise sous tutelle financière du BAILLEUR, avant le terme ci-dessus fixé pour l'expiration du droit de préférence, leurs héritiers, représentants ou ayants droit seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication judiciaire ou amiable, le BAILLEUR ou ses ayants droit sera tenu deux mois au moins avant la date retenue pour l'adjudication de faire sommation au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des dates, heures et lieu fixés pour l'adjudication.

Dans ce cas, le délai prévu pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas. Le PRENEUR devra pour bénéficier de son droit, déclarer son intention de se substituer à son enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. A défaut le droit de préférence sera définitivement éteint et purgé même s'il survient une surenchère.

En tout état de cause, il est d'ores et déjà convenu entre les parties que le bail emphytéotique doit être considéré comme un accessoire de l'Emprise. Ainsi, dans le cas où le BAILLEUR serait amené à procéder à la cession de l'Emprise à un tiers cessionnaire et que le PRENEUR ne souhaiterait pas user de son droit de préférence défini ci-dessus, une telle opération entraînerait automatiquement le transfert des droits et obligations du BAILLEUR issus du présent contrat audit cessionnaire sans que le PRENEUR ne puisse s'y opposer. A l'inverse, le tiers acheteur ne pourrait méconnaître les droits du PRENEUR tels qu'ils résultent du présent contrat pour sa durée restant à courir.

Les parties conviennent par ailleurs que dans l'hypothèse où, conformément aux stipulations contenues sous le paragraphe « Durée » les parties après s'être rapprochées se mettent d'accord pour conclure un contrat de maîtrise foncière de

l'Emprise, ce dernier contiendra un pacte de préférence en cas de cession de l'Emprise.

Pour les besoins de la publicité foncière le présent pacte est évalué à la somme de 150 euros.

II- PACTE DE PREFERENCE EN CAS DE DATION AU TERME DU BAIL DE LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE A UN TIERS

A l'expiration du bail, si le BAILLEUR souhaite conférer la maîtrise foncière à un tiers, et sous réserve du respect de la réglementation applicable compte tenu notamment de la nature juridique du bail, ce dernier s'engage irrévocablement et engage de la même manière tous ses ayants cause, à accorder préférentiellement au PRENEUR un contrat de maîtrise foncière permettant l'exploitation sur l'Emprise de toutes activités liées aux centrales photovoltaïques.

Le BAILLEUR devra alors notifier au PRENEUR, par acte extrajudiciaire, son intention de louer l'Emprise et les conditions de ce contrat de maîtrise foncière.

Le PRENEUR disposera, à réception, d'un délai de soixante (60) jours francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce délai.

En cas de non-réponse de la part du PRENEUR dans le délai de soixante (60) jours, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Ce droit de préférence accordé par le BAILLEUR au PRENEUR a les caractéristiques suivantes :

- il ne pourra être dans sa durée d'exercice supérieur à dix (10) années à compter de l'expiration du bail ;*
- les ayants-cause du BAILLEUR sont tenus de l'obligation résultant de ce pacte ;*
- ce droit de préférence n'est pas personnel au PRENEUR de telle sorte qu'il pourra être transmis avec le droit au présent bail et les constructions édifiées par le PRENEUR.*

Pour les besoins de la publicité foncière le présent pacte est évalué à la somme de 150 euros.»

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS DIVERSES

PUBLICITE FONCIERE – POUVOIRS – EXONERATION DE LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du PRENEUR.

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

Conformément à la doctrine administrative référencée BOI ENR-JOMI-30-20141006 numéro 60, les Parties requièrent l'exonération de la taxe de publicité foncière.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution de sécurité immobilière doit être perçue sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de Bail, soit sur un montant

de 145 000,00 euros qui se décompose de la manière suivante

- > 4500,00 x 30 (durée du Bail en années) = 135 000,00 euros
- > Valeur résiduelle : 10 000,00 euros
- > 135 000,00 + 10 000,00 = 145 000,00 euros
- > 145 000,00 x 0,10 % = 145,00 euros

La contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	145 000,00	0,10 %	145 €

Concernant le montant de la CSI versée lors de la présentation de l'acte de bail emphytéotique en date 28 aout 2020 à la publicité foncière, le PRENEUR requiert aux présentes des services de la publicité foncière le remboursement de la somme de 172 euros.

COPIE EXECUTOIRE

En ce qui concerne les obligations contractées par chacune des parties, celles-ci se soumettent, respectivement, à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de Procédure Civile. En conséquence, les parties entendent que les présentes aient la même force exécutoire qu'un jugement ayant acquis force de chose jugée. Ils consentent, en tant que de besoin, à la délivrance et à leurs frais d'une copie authentique des présentes, dûment revêtues de la formule exécutoire.

LITIGES - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige ou de désaccord entre les parties, lié au présent bail, tant en ce qui concerne son interprétation que son exécution, l'une d'entre elles délivrera à l'autre une demande écrite tendant à la tenue d'une réunion au cours de laquelle les co-contractant aux présentes tenteront de parvenir à un règlement amiable dans un délai raisonnable. Les Parties conviennent de négocier et de rechercher une solution amiable de bonne foi aux fins de règlement dudit litige pendant une période de soixante (60) jours calendaires à compter de la réception de cet avis.

Si le litige n'a pas été réglé de manière amiable dans ce délai, chacun des co-contractants pourra engager la procédure judiciaire qu'elle considérera comme appropriée devant les tribunaux compétents du lieu de situation de l'Emprise.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Conformément aux dispositions de l'article 289.2 du Code Général des Impôts le présent acte est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée et de la taxe de publicité foncière. Néanmoins, le présent acte est soumis au droit d'enregistrement de 125 euros.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Les Parties confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement, telles qu'ils figurent au présent acte.

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.

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.

PLURI-REPRESENTATION

Etant ici précisé que les Parties s'autorisent dès à présent à déroger au principe édicté par l'alinéa 1er de l'article 1161 du Code civil qui dispose notamment qu'un représentant ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat. Dans l'hypothèse où un signataire au présent acte représenterait plusieurs parties, chacun des co-contractants ainsi représenté autorise et ratifie en tant que de besoin la conclusion du présent acte en son nom et pour son compte, conformément aux dispositions de l'article 1161 alinéa 2 du Code civil. Ainsi un signataire qui représenterait plusieurs co-contractants ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une ou plusieurs des co-contractants au préjudice des autres.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du loyer.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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 sur vingt trois pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

BAILLEUR <i>La Commune de CAVEIRAC</i> <i>Représenté par Monsieur Jean-Luc CHAILAN</i>	
---	--

PRENEUR <i>La Société dénommée URBA 6</i> Représenté par XXXXX	
---	--

NOTAIRE <i>Maître Luce BROUSSE- CHAMICHIAN</i>	
--	--