

*Annexe DCM 54-2024 – Administration Générale – Création de couverts photovoltaïques –  
Autorisation de signature*

---

Réf. : [●]

L'AN DEUX MILLE [●]

Le [●]

Maître [●], Membre de la Société "[●]" dont le siège est à [●] ([●]), [●], soussigné,

A reçu le présent acte contenant

**BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**  
**Sous conditions suspensives**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

- La Commune de Lisle-sur-Tarn, collectivité territoriale commune, personne morale de droit public, située dans le Département du Tarn (81), dont l'adresse est à 21 Place Paul Saissac, 81310 Lisle-sur-Tarn, Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro SIREN 218101459 (le « **Bailleur** »),
- INS. FRANCAIS VIGNE ET DU VIN, CTI-CPDE, ayant son siège au Domaine de l'Espiguette 30240 Le Grau du Roi, identifié sous le numéro SIREN 775878390 (le « **Preneur** »)

Ci-après désignés individuellement « **Partie** » et collectivement « **Parties** »

**INTERVENTION**

- La société dénommée AFR16, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 100 euros, ayant son siège 32 chemin de Touny 81150 Lagrave, immatriculée au RCS d'Albi sous le numéro 895 331 437

Intervenant aux présentes pour sa pleine connaissance de leur existence et de leur contenu, en qualité de futur locataire du Preneur en vertu d'un bail ordinaire à intervenir entre lui et le Preneur, instituant cette société (i) constructeur des serres et (ii) exploitant de leur toiture photovoltaïque (le « **Locataire Présomptif** »). Pour rappel, il n'y aura aucune solidarité, ni aucune indivisibilité, entre le Preneur et le Locataire Présomptif, d'une part, au profit du Bailleur, d'autre part. Par ailleurs, il est convenu qu'en cas de changement de la personne du Locataire Présomptif, le Preneur en informera le Bailleur et s'obligera à lui rendre les présentes opposables et à lui faire reprendre les engagements qui pèsent sur cette personne au titre des présentes et, ce dans le bail ordinaire qui les liera. Le Preneur notifiera ensuite par écrit au Bailleur la preuve de la reprise de ces engagements, par LRAR\*.

\* Une LRAR s'entend d'une **L**ettre **R**ecommandée avec **A**vis de **R**éception. Entre les Parties, une communication par LRAR sera réputée connue par son destinataire dès sa première présentation, dont la date fera foi. Tout délai se rapportant à une LRAR part à compter du premier jour ouvré (0 heure) suivant sa date de première présentation.

**PRESENCE OU REPRESENTATION**

Le Bailleur est présent/représenté par Madame Maryline Lherm, son Maire en exercice, habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal de la Commune de Lisle-sur-Tarn, en date du **+/+/2024**, dont une copie fidèle figure en **Annexe**.

Cette délibération a été prise après que le projet d'acte sur lequel elle porte a été mis à la disposition des **conseillers** à l'occasion de leur convocation régulière par le Maire dans le délai de 5 jours francs précédant la tenue du conseil municipal, ce projet d'acte étant repris en annexe de ladite délibération.

En outre, un exemplaire des présentes a pu être consulté par les conseillers avant la séance du Conseil Municipal.

Une présentation tant des présentes que du Projet du Preneur a été faite à l'occasion de ce Conseil Municipal.

Les conseillers dits intéressés (qu'ils l'aient déjà été ou puissent le devenir), selon l'article L. 2131-11 CGCT ont, le temps des débats et de la délibération sur cet acte, effectivement quitté la salle du Conseil Municipal. Les autres conseillers ont valablement délibéré conformément aux conditions de quorum prévues à l'article L. 2121-17 CGCT.

Depuis lors et avant signature des présentes, cette délibération a été dûment transmise au préfet compétent dans le cadre du contrôle de légalité. Elle a été reçue en Préfecture, puis affichée en mairie.

Cette délibération étant ainsi exécutoire à la date des présentes, le **Maire**, en tant qu'il représente la Commune de Lisle-sur-Tarn, a ainsi valablement signé les présentes.

La délibération précitée n'a, à ce jour, fait l'objet d'aucun recours (gracieux ou contentieux), ainsi que son Maire le confirme.

Le Maire déclare que le délai de deux mois, prévu par l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales, s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Une copie de cette délibération figure en **Annexe 1**.

Le Preneur est représenté par Christophe Riou, en qualité de Directeur Général, déclarant et garantissant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts (**Annexe 2**).

Le Locataire Présomptif est représenté par Jean-Michel VILLIOT, déclarant avoir tous pouvoirs à cet effet, en qualité de représentant, déclarant et garantissant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration demeurée annexée aux présentes (**Annexe 3**).

### **FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties au présent acte (ou des intervenants, le cas échéant), même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel des Parties (ou de tel ou tel intervenant, le cas échéant).

### **PROJET DU PRENEUR**

Le Preneur assure une mission de service public et a notamment pour mission d'accompagner la filière viticole dans ses projets innovants, diffusant le progrès technique et procédant à des transferts de technologies vers les exploitations, afin d'améliorer leur compétitivité et leur durabilité, tout en sélectionnant, conservant et en diffusant, le « matériel » vigne via sa pépinière viticole.

A ce titre, et du fait de la perspective de la disparition progressive des produits phytosanitaires, il est essentiel au Preneur de travailler à prémunir la filière viticole contre toutes maladies ou contaminations nuisibles. C'est ainsi que le Preneur travaille à renforcer la sécurité sanitaire des plants de vignes qui seront ensuite proposés aux vignerons français. Le Preneur a donc pour objectif de placer ses activités de pré-multiplication (vignes mères) sous filets « *insect proof* », en serre confinée, afin de prémunir ces vignes mères des potentielles contaminations virales ou bactériennes par vecteurs aériens. A quoi s'ajoute que l'installation de modules photovoltaïques en toiture desdites serres (voir ci-après), qui relève, depuis la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables, du 10 mars 2023, d'une « raison impérieuse d'intérêt public majeur ». Ainsi, le Bailleur estime que l'ensemble constitue une opération d'intérêt général au sens de l'article L. 1311-2 du CGCT.

A l'effet du projet indiqué ci-dessus, les Parties sont donc convenues de former un bail emphytéotique administratif, conformément aux dispositions de l'article L. 2122-20 du CGPPP et des articles L. 1311-2 à L. 1311-4 du CGCT.

Les terrains concernés constituant des dépendances du domaine privé du Bailleur, ainsi qu'il le reconnaît, l'occupation que le Bailleur consent ainsi au Preneur permet ne relevait pas, à la date des présentes, de l'application des articles L. 2122-1-1 et suivants du CGPPP.

Dans cette perspective, le Preneur a recherché un partenaire pour financer et réaliser ces serres confinées. En suite d'une procédure d'appel à manifestation d'intérêt, le Preneur a, en 2021, retenu la candidature du Locataire Présomptif (et de toute société dédiée qu'il pourra constituer à cet effet), le Preneur et le Locataire Présomptif étant convenus d'un partenariat, dans le cadre duquel : le Locataire Présomptif s'engage à financer et construire des serres mono-pentes confinées, avec des caractéristiques techniques essentielles précisées à l'**Annexe 4**, ci-après nommées : les « **Serres** ». En contrepartie, le Locataire Présomptif installera des modules photovoltaïques en toiture des Serres et, au moyen de divers accessoires électriques, il exploitera cette couverture photovoltaïque en convertissant l'énergie solaire en électricité, vendue à des tiers en passant par le réseau électrique public. Au cas présent, à titre indicatif, la puissance-cible de cette couverture photovoltaïque est envisagée à 5.8 Mwc environ (cette puissance installée étant un objectif, dont la précision dépend encore de diverses études à réaliser, ainsi que des autorisations, de construire et d'injecter sur le réseau, qui demeurent aussi à obtenir à la date des présentes). Le tout aboutissant à une coactivité entre le Preneur et le Locataire Présomptif.

Dans ce cadre et afin de concrétiser le montage précité, le Preneur envisage désormais de sécuriser les emprises foncières nécessaires, afin de permettre :

- A lui-même :

- De pouvoir construire ou faire construire les Serres et leurs accessoires sur le Bien, défini ci-dessous et selon le plan indicatif figurant en **Annexe 5**, la précision de ce plan dépendant encore de diverses études à réaliser, ainsi que des autorisations, notamment de construire les Serres, qui demeurent aussi à obtenir à la date des présentes.
- D'être propriétaire de ces constructions et installations vis-à-vis du Bailleur et des tiers.
- De pouvoir planter et cultiver dans les Serres des vignes mères et tester la protection que le système « *insect proof* » apporte sur la durée.

- Au Locataire Présomptif :

- De construire les Serres par autorisation du Preneur, en suite des présentes ;
- D'en être propriétaire dans ses rapports avec le Preneur.
- D'exploiter la couverture photovoltaïque de ces Serres.

A ces effets, le Preneur doit donc :

- bénéficier du droit de construire sur le Bien défini ci-après, ce qui lui permettra ensuite d'autoriser à son tour le Locataire Présomptif à y construire les Serres et à les exploiter ;

- d'être, par rapport au Bailleur, temporairement propriétaire (i) de ses plantations (lesquelles n'accéderont jamais au Bailleur), ainsi que (ii) des constructions sur le Bien, permettant ainsi au Preneur de reconnaître la propriété du Locataire Présomptif sur les Serres que ce dernier construira, ainsi que sur leurs équipements photovoltaïques, du fait d'une renonciation au droit d'accession dont le Preneur, emphytéote, disposera alors sur le Bien du Bailleur, en vertu des présentes.

Le Bailleur est informé par le Preneur que la possibilité de faire construire et d'exploiter les Serres, dans le cadre précité, ainsi que de permettre au Locataire Présomptif d'exploiter commercialement leur couverture photovoltaïque, est déterminante de l'engagement du Preneur. Le Bailleur l'accepte.

**Les Parties sont convenus, dans la mesure de leurs droits respectifs, de ce qui suit.**

#### **PROPRIETE DU BAILLEUR – IDENTIFICATION DU BIEN**

Sur la Commune de Lisle-sur-Tarn (81310), le Bailleur déclare et garantit être seul propriétaire des parcelles ci-dessous :

<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>
I	405	LES PLAINES DE MAZERAC	6 852
I	409	LES PLAINES DE MAZERAC	13 400
I	410	LES PLAINES DE MAZERAC	29 380
I	411	LES PLAINES DE MAZERAC	11 081
I	440	LES PLAINES DE MAZERAC	3 208

I	441	LES PLAINES DE MAZERAC	3 047
I	442	LES PLAINES DE MAZERAC	9 550
I	443	LES PLAINES DE MAZERAC	15 930
I	444	LES PLAINES DE MAZERAC	8 990
I	445	LES PLAINES DE MAZERAC	19 840
I	583	LES PLAINES DE MAZERAC	6 436
I	584	LES PLAINES DE MAZERAC	9 834
<b>Surface totale</b>			<b>137 548</b>

Telles qu'elles s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances, immeubles bâtis et par destination, chemins d'accès et tous droits y étant attachés, sans exception ni réserve.

Ces parcelles sont désignées ci-après de manière générique : le « **Bien** ».

Le Bien est figuré en **Annexe 5**.

Le Bailleur déclare et garantit que le Bien relève de son domaine privé.

Le Preneur pourra faire procéder, à l'intérieur du Bien, à des divisions volumétriques, dont la constatation par devant notaire aura lieu conformément à l'**Article 7.6**.

#### PROPRIETE DU BAILLEUR – ORIGINE

**Effet relatif** : le Bailleur est devenu propriétaire du Bien pour l'avoir reçu aux termes d'une [acquisition / transmission universelle de patrimoine / échange / apport / ] suivant acte reçu par Maître notaire à , le , publié au Service de la Publicité Foncière de , le .

**Origine antérieure** : Antérieurement, +

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

Le Bien est libre de toute inscription de privilège, d'hypothèque, droit de retour, charge et interdiction quelconques, notamment d'aliéner et/ou d'hypothéquer, commandement ou dénonciation de saisie, action en bornage, contestation de propriété ou de limites parcellaires, etc., susceptible d'altérer le droit d'emphytéose du Preneur ou de limiter, en fait ou en droit, sa libre disposition, notamment à titre d'objet de sûreté, ainsi que l'ensemble résulte d'un état hypothécaire hors formalité délivré par le Service de la Publicité Foncière de , datant de moins de 2 mois avant la signature des présentes. Cet état est demeuré ci-annexé aux présentes.

Pour la période intercalaire allant jusqu'à la date des présentes, le Bailleur déclare qu'il ignore toute nouvelle inscription relative à tout ou partie du Bien. Il déclare aussi ne pas avoir créé de servitudes sur le Bien et n'avoir consenti aucun droit ni pris aucun engagement (telle une promesse, par exemple) au profit d'un tiers relativement au Bien.

Si, cependant, l'inverse se révélait, le Bailleur est tenu d'obtenir, avant la Naissance des Effets (définie ci-après), toute autorisation, radiation ou mainlevée d'inscription sur le Bien, garantissant le Preneur contre tous risques d'éviction, de dénaturation ou d'inefficacité de ses droits.

Le Notaire soussigné confirme que, au terme de ses diligences d'usage, il n'a relevé aucune information qui viendrait contredire les déclarations du Bailleur, ci-dessus.

#### SITUATION LOCATIVE

Le Bailleur déclare et garantit que les parcelles ci-dessus sont libres de tout droit d'utilisation par un ou plusieurs tiers, ainsi que – plus largement – de toute occupation par un tiers, licite ou illicite.

Le Bailleur garantit au Preneur que, pendant la période de réalisation des conditions suspensives ci-après, aucune occupation des parcelles ci-dessus, ainsi que du Bien qui en sera détaché, n'aura lieu.

Le Notaire soussigné confirme que, au terme de ses vérifications d'usage, il n'a relevé aucune information qui viendrait contredire cette déclaration du Bailleur, ci-dessus.

### SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Dès lors qu'elles lui ont été révélées dans le cadre des présentes, par le Bailleur, le Preneur souffrira toutes les servitudes passives, privées comme publiques, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou administratives, ainsi que des charges et sujétions qui peuvent ou pourraient grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Bailleur. A cet effet, le Bailleur déclare qu'il n'a pas connaissance de telles servitudes.

Le Notaire soussigné confirme que, au terme de ses diligences d'usage, il n'a relevé aucune information relative à l'existence de l'une des servitudes, charges ou sujétions précitées.

\*

\*\*

### BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF (Sous conditions suspensives)

#### ARTICLE 1. QUALIFICATION DU CONTRAT

Le Bailleur consent au Preneur, qui y consent également, un bail emphytéotique administratif sur le Bien (« **Bail** »).

Leur accord est régi par les articles L. 2122-20 du CGPPP et des articles L. 1311-2 à L. 1311-4 du CGCT et, de manière résiduelle, les articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural, sans préjudice des adaptations et ajouts ci-après.

Le Bail est définitivement convenu entre les Parties dès les présentes.

Cependant, la naissance de ses effets demeure encore subordonnée à la réalisation des conditions suspensives ci-après (**Article 4.2**).

#### ARTICLE 2. PROPRIETE DU BAILLEUR

Les éléments établissant la propriété du Bailleur, en ce compris l'origine de propriété, sont relatés ci-dessus.

#### ARTICLE 3. - OBJET DU BAIL

Le Bail porte sur le Bien, tels que défini ci-dessus.

#### ARTICLE 4. NAISSANCE DES EFFETS - DUREE DU BAIL

##### **Article 4.1. DUREE**

La durée du Bail tient compte des spécificités techniques et économiques du projet auquel il répond. Elle se décompte après la Naissance de ses Effets (**Article 4.2**), à compter de la date du premier des deux événements que sont :

(i) soit la mise en service industrielle de la couverture photovoltaïque des Serres,

(ii) soit l'écoulement d'une durée de 24 mois pleins, de date à date, calculée à compter du premier jour ouvré suivant la Naissance des Effets. Le moment venu, le Preneur s'engage à faire constater la date de départ du décompte de la durée du Bail par devant notaire, afin (i) que l'acte la constatant soit publié au Service de la Publicité Foncière pour l'opposabilité aux tiers et (ii) qu'une copie en soit adressée au Bailleur, afin d'assurer sa pleine information de cette date.

Une fois la première de ces deux dates atteintes, la durée du Bail varie selon ses assiettes :

• S'agissant des volumes loués recevant les modules photovoltaïques en toiture des Serres et leurs divers accessoires, prévus à l'Article 7.6 : 30 années. Au-delà de ce terme, le Bail s'exerçant sur ces volumes cessera définitivement, sans reconduction ni prorogation possible. Au besoin, la fin du Bail sur ces volumes pourra faire l'objet d'un acte de constat notarié, déposé pour publication.

• S'agissant des volumes loués recevant les Serres et leurs propres accessoires, prévus à l'Article 7.6 : 30 années. Cependant, il est accordé au Preneur une faculté de proroger unilatéralement la durée du Bail sur ces volumes, 4 fois en tout, pour une période de 5 années à chaque fois, de sorte que, relativement auxdits volumes, le Bail aura une durée de 30 années, au moins, et de 50 années, au plus. S'il exerce cette faculté, le Preneur informe le Bailleur par LRAR, 12 mois pleins au plus tard avant la fin du Bail en cours, en tant qu'il porte sur les volumes précités. Il est précisé que, dans l'exercice de cette faculté, le Preneur pourra proroger de 5, 10, 15 ou 20 années en une seule fois ou en plusieurs (panachées), pourvu que la durée totale du Bail ne dépasse jamais le maximum de 50 années.

Si la prorogation précitée était mise en œuvre s'agissant des volumes loués recevant les Serres et leurs propres accessoires, elle débutera à l'instant précédant la fin de la durée du Bail en cours. Pour rappel, en cas de prorogation, le Bail ne portera plus que sur lesdits volumes (logeant les Serres et leurs accessoires), ce Bail cessait sur les volumes recevant les modules photovoltaïques et tout accessoire électrique.

A l'occasion de toute prorogation, l'augmentation de la durée du Bail sur les volumes recevant les Serres et leurs propres accessoires pourra être constatée par acte notarié, aux fins d'en assurer le dépôt auprès du Service de la Publicité Foncière et sa publication, pour l'opposabilité aux tiers.

A l'occasion de la première prorogation, si elle était décidée par le Preneur, cet acte constatera également la modification de l'assiette du Bail, comme indiqué ci-dessus.

Sur demande du Preneur, le Bailleur s'engage à participer à la constatation authentique de chaque prorogation. Cet engagement inclut celui de se rendre en l'Etude notariale retenue pour signer les documents nécessaires. Le Preneur prend à sa charge les frais afférents à cet acte et à sa publication. En cas de prorogation, le Bail continue à l'identique, seule sa date de fin étant changée.

Ce mécanisme de prorogation unilatérale de la durée du Bail répond à la situation d'incertitude que le Preneur peut rencontrer vers la fin de la durée initiale, comme ensuite. Cette incertitude concerne le coût d'entretien et d'exploitation des Serres. Ces considérations ne peuvent être maîtrisées à l'avance et le Preneur doit pouvoir s'adapter de manière souple et sûre, le moment venu, ce que le Bailleur déclare comprendre et accepter.

## Article 4.2 NAISSANCE DES EFFETS

### Principe

Quoique le consentement définitif de l'ensemble des Parties soit exprimé dès les présentes, la naissance des effets du Bail dépend encore de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

1. L'obtention définitive et irrévocable de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la construction, à la mise en service et à l'exploitation des Serres, en ce compris de leur couverture photovoltaïque, ainsi qu'à la réalisation des travaux de raccordement au réseau électrique public des équipements photovoltaïques qui la constituent, conformément à la loi et aux règlements en vigueur ou à venir.
2. L'obtention de la proposition technique et financière (« PTF »), signée par le Gestionnaire du Réseau de Distribution (ENEDIS ou une Régie locale) de ces équipements photovoltaïques, à des conditions financières compatibles avec le montant des CAPEX retenu dans le *business plan* du Locataire Présomptif (entendre : un coût de raccordement inférieur 1 200 000 €) et/ou pour un délai inférieur ou égal à 16 mois à compter de l'acceptation de la PTF. En cas de doute du Bailleur et sur demande de sa part au Locataire Présomptif, le Commissaire aux Comptes de ce dernier attestera sur l'honneur que ces données ont été atteintes ou, le cas échéant, qu'elles ne l'ont pas été.
3. La sélection des équipements photovoltaïques du Locataire Présomptif par la Commission de Régulation de l'Energie (C.R.E.), pour un soutien à un prix d'achat de l'énergie conforme aux prévisions du *business plan* du Locataire Présomptif OU signature par un acheteur d'un contrat d'achat de l'énergie ainsi produite, contrat de gré à gré, sur une durée de 20 années au moins, pour un prix d'achat de l'énergie produite conforme aux prévisions du *business plan* du Locataire Présomptif.
4. La mise à disposition effective du Locataire Présomptif, par un ou plusieurs établissements financiers, d'une première tranche, au moins, d'un financement externe couvrant au total au moins 80% des coûts de développement et de construction (fourniture des équipements comprise) des Serres, ainsi que de la TVA

applicable. Ce financement doit être octroyé sur une durée d'au moins 23 années et son taux d'intérêt, rapporté à cette durée, ne doit pas dépasser 4.2 % (hors assurance) par année.

5. La démonstration par une étude technique de la disponibilité d'un approvisionnement en eau des Serres, à hauteur d'au moins 30 000 m<sup>3</sup> par an, en ce compris, du 1<sup>er</sup> juin au 30 août, et, ce, à hauteur d'au moins 190 mètres cubes par jour calendaire.

Pour le besoin de ces conditions suspensives, il est convenu de se référer à la définition suivante du projet du Preneur, à savoir : la construction et l'exploitation de 25 Serres, comprenant en toiture des équipements photovoltaïques d'une puissance installée d'au moins 5.8 Mwc et au moins 1 poste de livraison sur le Bien.

Avant la fin du délai de réalisation ci-dessous, le Preneur peut renoncer à chacune de ces conditions suspensives, stipulées à son seul bénéfice. Cette renonciation équivaut, juridiquement, à la réalisation de cette condition suspensive.

Il est convenu d'un délai de 3 année(s) pleine(s) et successive(s) à compter de la date des présentes pour que ces conditions se réalisent. Si elles n'étaient pas encore toutes réalisées à l'échéance de ce délai et au cas où le Preneur n'aurait pas préalablement renoncé à leur bénéfice, le Bail serait caduc de plein droit, sans que l'une ou l'autre des Parties (ainsi que le Locataire Présomptif) puissent réclamer quelque indemnité du seul fait de cette défaillance. Les Parties, agissant dans un intérêt commun, donnent d'ores et déjà tous pouvoirs au Notaire soussigné afin de constater cette défaillance et de procéder aux formalités requises pour la radiation du bail au fichier immobilier, aux frais du Preneur.

En cas de réalisation de ces conditions suspensives dans le délai convenu (ou de renonciation à leur bénéfice), la naissance des effets des présentes se produira (« **Naissance des Effets** »). Les Parties, agissant dans un intérêt commun, donnent d'ores et déjà tous pouvoirs au Notaire soussigné (ou tout autre notaire de leur choix, notamment au sein du même Office Notarial, si ce dernier n'était pas disponible) afin qu'il la constate sans délai. L'acte notarié ainsi dressé fera pleine foi notamment de la date de naissance du droit réel d'emphytéose du Preneur, ainsi que des autres effets des présentes, dont la naissance était jusqu'alors suspendue. Une copie sera remise par le notaire au Bailleur, ledit notaire se chargeant ensuite d'en assurer la publication au service de la publicité foncière auquel le Bail aura été publié (ou sera encore en cours de publication), pour assurer l'opposabilité aux tiers de la durée de son emphytéose notamment, le tout aux frais du Preneur.

La date de cet acte notarié fixera, entre les Parties, la date de naissance des effets des présentes.

La réalisation de ces conditions suspensives n'aura aucun effet rétroactif.

### Dérogation

Par exception à l'effet suspensif des conditions ci-dessus, il est convenu que les effets des articles ci-dessous naissent dès les présentes :

- Article « SITUATION HYPOTHECAIRE »
- Article 7.6
- Article 8, ci-après
- Article 9, ci-après, 4<sup>e</sup> alinéa
- Articles 15.1 à 15.14, ci-après.

### ARTICLE 5. REDEVANCE

Le Bail est consenti et accepté moyennant le paiement par le Preneur au Bailleur d'une redevance fixée comme suit.

#### **Montant par Période**

Ce montant s'établit comme suit :

- Années 1 à 15 : DIX MILLE (10 000) Euros, par an
- Années 16 et suivantes : CINQ MILLE (5 000) Euros, par an

Ces montants ne subiront aucune variation à partir de la 30<sup>e</sup> année, si la durée du Bail était prorogée, étant rappelé qu'il cessera alors de s'appliquer aux volumes recevant les modules photovoltaïques et leurs accessoires (voir Article 4.1).

### **Règles de paiement**

- Naissance : dès la Naissance des Effets du Bail
- Mode : virement, sur le compte correspondant au RIB remis au Preneur
- Périodicité : annuelle (une « **Période** », comptant 365 ou 366 jours calendaires successifs, selon que l'année est bissextile ou non)
- Paiement : à terme à échoir
- Echéance : date anniversaire de la Naissance des Effets du Bail
- Délai : paiement dans les 30 jours calendaires de l'échéance, sous réserve de la réception préalable d'un titre de recette dûment établi. Délivrance gratuite d'une quittance par le Bailleur, sur demande du Preneur
- Calcul : *pro rata temporis*, en tant que de besoin
- Retard : trois fois le taux de l'intérêt légal (entre entreprises), à compter du premier jour de retard, automatiquement (*i.e.* le 31<sup>e</sup> jour après la date d'échéance)
- TVA : la redevance n'est, par principe, pas soumise à la TVA. Si, néanmoins, le Bailleur est assujéti à la TVA, la redevance y sera soumise sur demande du Bailleur
- Garantie : en sûreté du paiement de la redevance, le Bailleur bénéficie du privilège du bailleur d'immeuble (article 2332 du Code civil). Si le Preneur et/ou le Locataire Présomptif bénéficie(nt) du soutien d'établissements financiers pour réaliser leur projet ou pour le refinancer, le Bailleur s'engage à ne pas se prévaloir de ce privilège contre les intérêts de ces établissements, dès lors que le Preneur et/ou le Locataire Présomptif lui en a/ont communiqué les coordonnées (voir ci-dessous). Cet engagement à la valeur d'une stipulation pour autrui, dont lesdits établissements financiers seront bénéficiaires.
- Réévaluation : après son premier versement, le montant de la redevance augmente de 1 % pourcent(s) chaque année.

### **ARTICLE 6. CHARGES**

Le Preneur assume à toutes les contributions et charges afférentes au Bien ; toutes les contributions et charges afférentes à ses constructions vis-à-vis du Bailleur, faisant son affaire du règlement des contributions et charges du Locataire Présomptif sur ses propres constructions. Le cas échéant, le Preneur rembourse au Bailleur, à première demande, toute somme que ce dernier aurait acquittée à la place du Preneur, sur présentation de justificatifs.

### **ARTICLE 7. DESTINATION ET JOUISSANCE**

#### **7.1 Destination**

Le Preneur jouit du Bien en bon professionnel.

Le Bien est destiné à la réalisation des Serres, en ce compris les équipements photovoltaïques qu'elles portent et leurs accessoires respectifs.

Le Preneur s'engage à exploiter les Serres pendant toute la durée du Bail, sous réserve de la force majeure, ainsi que de toute cause qui, ne lui étant pas imputable, rendrait cette exploitation matériellement impossible.

#### **7.2 Travaux**

A compter de la Naissance des Effets du Bail, le Preneur a la faculté de réaliser ou de faire réaliser notamment les Serres.

#### **7.3. Modalités**



Dans ses rapports avec le Bailleur, le Preneur fait son affaire personnelle de l'obtention et du maintien de toutes les autorisations nécessaires à la réalisation de ses constructions, par lui-même ou par le Locataire Présomptif. Dans ses rapports avec le Bailleur, le Preneur fait aussi son affaire de régler avec le Locataire Présomptif la question du maintien et de l'obtention des autorisations nécessaires à l'activité de ce dernier sur le Bien.

Avant tout début de chantier, un état des lieux est dressé par huissier, aux frais du Preneur (qui fait son affaire des coûts associés avec le Locataire Présomptif). Le Preneur convoque le Bailleur et le Locataire Présomptif à l'effet de cet état des lieux, en leur adressant une LRAR au moins 10 jours calendaires à l'avance. En l'absence de l'une de ces personnes, le Preneur fera néanmoins établir cet état des lieux. Il l'adressera ensuite à toute personne absente, par LRAR. Tout commentaire de la part d'une personne absente devra être communiqué au Preneur dans les 10 jours calendaires suivants la LRAR précitée. A défaut, le silence de la personne absente vaudra acceptation et l'état des lieux sera définitif et réputé établi contradictoirement.

Sous la réserve des diverses déclarations faites par le Bailleur sur l'état du Bien, ci-après, et sans préjudice des règles légales sur les déchets et sur la pollution, ci-après également, le Preneur le prend en l'état constaté dans le procès-verbal précité.

Cet état des lieux tient lieu de référence entre les Parties, spécialement au terme du Bail.

Le Preneur a seul la qualité de maître d'ouvrage des travaux qu'il déciderait sur le Bien (sans préjudice des travaux réalisés par le Locataire Présomptif, lui-même agissant alors en tant que maître d'ouvrage). Le Preneur est ainsi seul habilité à donner toutes instructions aux architectes, conseils, entreprises, techniciens, fournisseurs, installateurs et autres intervenants sur le chantier (sans préjudice des travaux dont le Locataire Présomptif porte seul la responsabilité vis-à-vis du Preneur).

Tous travaux sur le Bien sont réalisés dans le respect des autorisations administratives obtenues à leur effet, des règles de l'art, ainsi que des règles d'hygiène et de sécurité.

Le Preneur obtiendra du Locataire Présomptif que ce dernier fasse intervenir un contrôleur technique agréé de son choix qui veille au respect de la conformité électrique des équipements photovoltaïques.

#### **7.4 Exploitation et entretien**

Dans ses rapports avec le Bailleur, le Bail confère notamment au Preneur le droit d'exploiter ses plantations, installations, ainsi que les ouvrages qu'il aurait fait construire ou que le Locataire présomptif aurait lui-même fait construire sur le Bien. Leur exploitation peut avoir lieu 24h/24, 7 jours sur 7. Dans ses rapports avec le Bailleur, le Preneur est seul responsable de l'entretien, de la réparation, de la bonne tenue et de la solidité des travaux réalisés sur le Bien dans le cadre du Bail, ainsi que de l'entretien du reste du Bien loué, afin de préserver également un cadre visuel agréable, sans préjudice de toute autre répartition de ces responsabilités avec le Locataire Présomptif. Aux frais du Locataire Présomptif, un bureau de contrôle procédera à la visite des équipements photovoltaïques périodiquement, conformément à la réglementation en vigueur.

De son côté, le Bailleur s'engage à ce que son utilisation des terrains avoisinants le Bien ou l'affectation qu'il leur donnerait ou qu'il consentirait à tout tiers demeurent compatibles avec l'activité du Preneur (en ce inclut celle du Locataire Présomptif) sur le Bien. L'élagage des plantations susceptibles de créer des ombres portées sur les modules photovoltaïques en toiture des Serres est à la charge du Bailleur.

En outre, le Bailleur s'engage à ne pas intervenir sur les ouvrages réalisés sur le Bien, ces interventions supposant un respect strict de règles de sécurité, ne pouvant être décidées que par le Preneur (et, le cas échéant, sur demande faite au Locataire Présomptif).

Si, dans le cadre d'exigences légales de sécurité ou d'accessibilité, le Bailleur devait intervenir sur des zones comprenant des travaux, ouvrages ou installations réalisés dans le cadre de l'opération du Preneur (en ce compris ceux du Locataire Présomptif), il devra en informer préalablement le Preneur et le Locataire Présomptif (sauf urgence, auquel cas il les prévient ensuite, le plus rapidement possible), afin de mettre en place des solutions conformes à l'ensemble des intérêts concernés.

#### **7.5. Propriété des ouvrages et des plantations du Preneur**

Vis-à-vis du Bailleur, les ouvrages, constructions et installations que le Preneur a fait réaliser sur le Bien, en ce compris ceux réalisés par le Locataire Présomptif, ainsi que toute plantation auquel il procéderait à l'intérieur des

Serres dans le cadre de ses activités de pré-multiplication, lui appartient pendant la durée du Bail. Conformément à l'intention des Parties, si, pour quelque raison que ce soit, les présentes ne pouvaient recevoir la qualification de bail emphytéotique, le Bailleur s'engage irrévocablement, pour la durée prévue à l'**Article 4.1**, à ne pas prétendre à la propriété des travaux, installations, équipements et ouvrages du Preneur comme de son Locataire Présomptif sur le Bien, ainsi que des plantations mentionnées ci-dessus, appartenant au Preneur. Cet engagement est autonome du reste des présentes. Il s'applique de la date des présentes et pendant toute la durée du Bail, initiale comme prorogée.

#### **7.6. Droit de faire réaliser une division en volumes**

Compte tenu de la nécessité pour le Preneur, dans le cadre de son projet, de conférer des droits de jouissance, construction, exploitation, etc., au Locataire Présomptif pour réaliser notamment les Serres et compte tenu de ce que (i) le Preneur pourra mener son activité (et faire ses plantations et installations) à l'intérieur de ces Serres, pendant que (ii) le Locataire Présomptif exploitera ses installations photovoltaïques notamment en toiture des Serres, le Bailleur est informé et comprend la nécessité, dans ce cadre, de faire procéder à une division en volumes. Il accorde donc au Preneur un mandat irrévocable de faire procéder, en son nom et pour son compte, à des divisions volumétriques par un géomètre-expert, sans que le Bailleur n'ait à en assumer la charge et les frais. Ces divisions viseront à « épouser » les contours intérieurs et extérieurs de la structure des Serres (en ce compris les équipements photovoltaïques qu'elles portent), ainsi que de ceux de ses accessoires électriques construits sur le reste du Bien (en dehors de ceux logés dans des assiettes), en logique de « peau », afin de les isoler des autres volumes (ou sous-volumes), qui resteront affectés à la seule jouissance du Preneur. Les principes de ces divisions sont figurés en **Annexe 5**. Cette volumétrie pourra être effectuée une fois les permis pour les besoins du projet du Preneur obtenus. A cet effet, le Notaire soussigné sera requis de procéder au dépôt pour publication de l'état descriptif de division en volumes établi par géomètre-expert, un instant de raison après le dépôt de l'acte constatant la réalisation des conditions suspensives (**Article 4.2**).

Les engagements du Bailleur ci-dessus sont déterminants du consentement du Preneur aux présentes.

#### **ARTICLE 8. DISPOSITION**

En conformité avec les dispositions de l'article L. 1311-3 du CGCT, le transfert du Bail par le Preneur à un tiers devra faire l'objet d'un agrément préalable du Bailleur. A cette occasion, le Preneur présentera au BAILLEUR le tiers à qui il souhaite transférer le Bail, étant rappelé que le changement de la personne du preneur n'emportera aucun autre changement au Bail.

Le Bailleur décidera librement d'agréer ce tiers, ou non, en fonction notamment de sa capacité objective à reprendre les engagements liés au Bail.

L'agrément du Bailleur libèrera le Preneur de tout engagement nouveau à compter de la date du transfert du Bail, ces engagements nouveaux pesant uniquement sur le tiers agréé. En revanche, le Preneur demeurera seul tenu de tout engagement né et non exécuté à la date de transfert du Bail, ainsi que de toute dette ayant une origine antérieure au transfert du Bail.

Tout transfert du Bail est constaté par écrit et est notifiée au Bailleur, cédé, par LRAR.

Toujours conformément aux dispositions de l'article L. 1311-3 du CGCT, le droit réel du Preneur sur ses installations, de même que les installations dont il est propriétaire, sont susceptibles d'hypothèque, mais : « *uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué* ». A peine de nullité, toute hypothèque conventionnelle devra être préalablement approuvée par le Bailleur.

Durant le Bail et du fait de sa nature, le Preneur pourra néanmoins librement, conférer à autrui la jouissance des volumes voués à recevoir les modules photovoltaïques et leurs accessoires et, notamment, au Locataire Présomptif.

#### **ARTICLE 9. GARANTIES DU BAILLEUR**

Le Bailleur garantit au Preneur la jouissance paisible du Bien.

Il garantit aussi le Preneur contre toute éviction, de son fait personnel comme du fait des personnes dont il doit légalement répondre.

Par ailleurs, dans la mesure de ses connaissances, le Bailleur communique au Preneur la présence et la localisation de tout réseau dans le tréfonds du Bien.

Le Bailleur s'oblige à ne pas édifier, installer ou planter quelque édifice, arbre, végétation ou autre qui puisse faire obstacle à l'ensoleillement du Bien.

Le Bailleur s'interdit d'avoir accès au Bien, comme de l'autoriser à tout tiers.

## **ARTICLE 10. RESILIATION**

### **10.1 Résiliation pour inexécution**

En cas d'inexécution du Bail, la résiliation ne peut être obtenue que sur décision du juge administratif. L'intention des Parties exclut tout autre mode de résiliation possible, seule la voie judiciaire étant ici compatible avec un droit de superficie.

Ainsi, à défaut de paiement, comme en tous cas d'inexécution par le Preneur ou par le Bailleur entraînant des conséquences graves et à la condition d'avoir déjà fait procéder à une sommation par voie d'huissier demeurée inefficace, celui d'entre eux qui se prétend victime peut saisir le juge afin de faire prononcer la résiliation du Bail.

Si le Preneur (ou, dans le cadre exposé en préambule, le Locataire Présomptif) a bénéficié du soutien d'établissements financiers pour financer ou refinancer ses ouvrages ou leur exploitation sur le Bien et pourvu que les coordonnées de ces établissements aient été préalablement communiquées au Bailleur, la demande en résiliation du Bailleur contre le Preneur ne sera recevable que s'il a préalablement informé par LRAR chacun de ces établissements de la sommation préalablement délivrée au Preneur et si, dans les 6 mois suivants, aucun de ces établissements n'a informé le Bailleur par LRAR en retour :

- soit de son engagement ferme de prendre lui-même en charge la réparation intégrale des manquements imputables au Preneur dans les 3 mois qui suivent ;

- soit du changement de la personne du Preneur en application de l'**Article 8** (ou du Locataire Présomptif le cas échéant si le manquement à l'origine de la situation lui était imputable). Le nouveau preneur (ou le nouveau locataire présumé, le cas échéant) devra s'engager à réparer intégralement les manquements imputables au Preneur (ou au Locataire Présomptif, le cas échéant) dans un délai de 6 mois au maximum à compter de la notification au Bailleur de la cession ou du transfert du Bail si le manquement à l'origine de la situation était imputable au Preneur (ou du bail ordinaire du Locataire Présomptif, si un manquement de ce dernier était à l'origine de la situation), cette cession comme ce transfert nécessitant aussi qu'il ait obtenu toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation des ouvrages réalisés sur le Bien.

Une fois la décision du juge administratif passée en force de chose jugée, cette résiliation ne prendra effet qu'après 5 ans, cette durée ayant été convenue afin de garantir au Preneur le temps nécessaire pour déplacer l'ensemble des pieds de vigne plantés sous les Serres. Cette particularité a été comprise et acceptée par le Bailleur en considération des conséquences très graves que ne manqueraient pas d'avoir, pour le Preneur comme pour toute la filière viticole française il assume parmi les intérêts les plus vitaux, l'impossibilité de déplacer l'ensemble des pieds de vigne concernés sans avoir pu l'anticiper longtemps à l'avance. Il est convenu que, pendant le temps du maintien du Preneur sur le Bien à l'effet du déplacement précité, il doit (i) continuer à verser le montant du loyer, à titre d'indemnité d'occupation et (ii) mettre fin ou ne pas répéter le ou les manquements à l'origine de la résiliation.

En tout état de cause, en cas de résiliation du Bail, le Preneur sera tenu de procéder :

- au démantèlement de l'ensemble des installations réalisées dans le cadre du Bail et à la remise en état du Bien sauf exception conformément à l'**Article 12 « FIN DU BAIL – DEMANTELEMENT »** ci-après ;

- et aux démarches nécessaires à la radiation du Bail, ainsi que des sûretés ou garanties prises au titre du Bail auprès du Service de la Publicité Foncière compétent.

En cas de non-paiement de la redevance, les dispositions du présent **Article** ne font pas obstacle au droit du Bailleur de l'obtenir par voie de saisie, aux frais et dépens du Preneur et sans recours préalable à la Justice. Une fois les présentes constatées par devant Notaire, il en sera en effet remis au Bailleur une copie exécutoire, aux frais du Preneur.

En cas de résiliation imputable au Bailleur, ce dernier devra également indemniser effectivement et intégralement le Preneur à hauteur de l'intégralité des préjudices subis par ce dernier en conséquence de cette résiliation. Ces préjudices correspondent notamment au montant cumulé :

(i) de l'ensemble des frais, coûts et sommes engagés par le Preneur et le Locataire Présomptif aux fins de développement, de construction et d'exploitation des Serres, en ce compris de leur couverture photovoltaïque et accessoires.

(ii) de l'ensemble des sommes dont le Preneur ou le Locataire Présomptif seraient redevables du fait de la fin du Bail avant son terme conventionnel.

(iii) de l'ensemble des sommes que le Preneur et le Locataire Présomptif seraient exposés à perdre ou devoir réinvestir en suite de cette résiliation, notamment pour se réimplanter ailleurs, ainsi que les couts de démontage des installations, ceux liés à la nécessité de déterrer les pieds de vigne, de leur transport et de leur réimplantation, ainsi que les pertes d'exploitation et les dommages matériels que ce déplacement ne manquerait pas d'occasionner.

A date, une indication provisionnelle des coûts engagés ou qui pourront être engagés par le Preneur et le Locataire Présomptif aux fins de développement, de construction et d'exploitation des Serres et de leur couverture photovoltaïque ainsi qu'une projection des chiffres d'affaires du Locataire Présomptif figurent à l'**Annexe 6**.

En cas de résiliation imputable au Preneur ou au Locataire Présomptif, le Preneur devra indemniser le Bailleur de l'ensemble des préjudices qu'il subit de ce fait. Ces préjudices tiennent notamment aux redevances définies à l'**Article 5**, que le Bailleur aurait dû percevoir pour la durée restante du Bail.

## **10.2 Résiliation pour motif d'intérêt général**

Le Bailleur peut résilier unilatéralement le Bail pour motif d'intérêt général, en notifiant sa décision au Preneur par LRAR avec un préavis de 5 ans, afin de garantir au Preneur le temps suffisant pour permettre au Preneur de déplacer l'ensemble des pieds de vigne plantés sous les Serres. Ce préavis a été compris et accepté par le Bailleur en considération des conséquences très graves qu'emporteraient, pour le Preneur comme, au-delà, pour toute la filière viticole française dont il assume parmi les intérêts les plus vitaux, l'impossibilité de déplacer l'ensemble des pieds de vigne concernés sans avoir pu l'anticiper longtemps à l'avance. Il est convenu que, pendant le temps du maintien du Preneur sur le Bien à l'effet du déplacement précité, il devra continuer à verser le montant du loyer.

En outre, à titre de condition essentielle et déterminante de l'engagement du Preneur, et compte tenu tant des investissements que lui et le Locataire Présomptif auront engagés, que des conséquences que cette résiliation pourrait avoir pour le Preneur et, derrière lui, toute la filière viticole française, le Bailleur devra, préalablement à la prise d'effet de cette résiliation, indemniser effectivement et intégralement le Preneur à hauteur de tous les préjudices subis par ce dernier en conséquence de cette résiliation. Ces préjudices incluront notamment :

(i) l'ensemble des frais, coûts et sommes engagés par le Preneur et par le Locataire Présomptif aux fins de développement, de construction et d'exploitation des Serres, en ce compris de leur couverture photovoltaïque et accessoires.

(ii) l'ensemble des sommes dont le Preneur ou le Locataire Présomptif seraient redevables du fait de la fin du Bail avant son terme conventionnel.

(iii) l'ensemble des sommes que le Preneur et le Locataire Présomptif seraient exposés à perdre ou devoir réinvestir en suite de cette résiliation, notamment pour se réimplanter ailleurs, ainsi que les couts de démontage des installations et de déplacement des pieds de vigne, ceux liés à la nécessité de déterrer les pieds de vigne, de leur transport et de leur réimplantation, ainsi que les pertes d'exploitation et les dommages matériels que ce déplacement ne manquerait pas d'occasionner.

## **ARTICLE 11. CADUCITE**

Si en cours de Bail, il se produisait un événement non imputable au Preneur et ayant objectivement pour conséquence d'altérer gravement les conditions techniques ou économiques d'exploitation des Serres (en ce inclut l'exploitation de leur couverture photovoltaïque par le Locataire Présomptif), le Preneur a la faculté

d'invoquer la présente clause de caducité, cette exploitation dans les conditions objectivement constatées dans le secteur étant déterminante pour lui.

De même, si en cours de Bail, le contrat liant le Preneur et le Locataire Présomptif venait à cesser en cas de résiliation ou caducité avant que les Serres soient parfaitement achevées, le Preneur a la faculté d'invoquer la présente clause de caducité, cette structure étant déterminante pour lui.

S'il met en œuvre cette clause, le Preneur informe le Bailleur par LRAR.

La caducité invoquée par le Preneur prend effet après que le Preneur aura pu déplacer l'ensemble des pieds de vigne plantés sous les Serres, pour les raisons indiquées ci-avant et que le Bailleur comprend et accepte. Pendant ce délai, le Preneur restera redevable du montant de la redevance. Le Bail cessera à 23h59.59, le dernier jour calendaire du préavis précité. La redevance sera alors calculée *pro rata temporis*.

Il est rappelé que :

- la caducité est un mécanisme commun à toute convention à exécution successive. En l'absence de toute disposition légale contraire, la caducité s'applique donc aussi au bail emphytéotique administratif. Le présent **Article** ne vise ainsi pas à imposer un mécanisme de caducité dans les présentes, auquel il s'applique de toute façon. Il sert uniquement à l'organiser. Cet **Article** ne remplace donc pas les dispositions de l'article 1186 du Code civil ;

- la caducité est un mécanisme distinct de la résiliation unilatérale, dans ses causes et sa justification.

En tout état de cause, en cas de caducité du Bail, le Preneur sera tenu de procéder :

- au démantèlement de l'ensemble des installations réalisées dans le cadre du Bail et à la remise en état du Bien sauf exception, conformément à l'**Article 12 « FIN DU BAIL – DEMANTELEMENT »** ci-après ;

- et aux démarches nécessaires à la radiation du Bail, ainsi que des sûretés ou garanties prises au titre du Bail auprès du Service de la Publicité Foncière compétent

La caducité n'aura aucun effet rétroactif, notamment en ce qui concerne la redevance.

## **ARTICLE 12. FIN DU BAIL – DEMANTELEMENT**

### **12.1 Principe**

Les Serres, les modules photovoltaïques en toiture des Serres et leurs divers accessoires devront avoir été démantelés avant la 30<sup>e</sup> année du Bail.

A cet effet, le Locataire Présomptif démantèlera les modules photovoltaïques et leurs accessoires électriques, en se coordonnant avec le Preneur qui, lui, prendra en charge le démantèlement des Serres et leurs propres accessoires. Tout démantèlement inclura le démontage et le retrait de toutes les constructions et installations réalisées dans le cadre du Bail, ainsi que l'évacuation des matériaux issus du démontage et des équipements concernés. Tout démantèlement suppose la remise des lieux concernés dans leur état antérieur au Bail.

### **12.2 Exception**

Si le droit applicable à l'époque de la fin du Bail le permettait, il est convenu ce qui suit.

Si le Bailleur souhaitait accéder aux modules photovoltaïques (en ce compris leurs accessoires électriques), il devra informer le Preneur de sa décision, par LRAR, au moins 5 années (de date à date) avant la 30<sup>e</sup> année du Bail. L'accession des modules photovoltaïques et leurs accessoires électriques au Bailleur se produira automatiquement, à l'instant de la fin du Bail portant sur les volumes les logeant. Les équipements concernés accéderont au Bailleur en l'état où ils se trouvent alors, sans aucune indemnité ni aucun paiement en contrepartie.

Pour rappel : (i) sur le plan juridique, ces équipements ne seront jamais passés par le patrimoine du Preneur ; (ii) le Bailleur est informé que, s'il décidait d'accéder à ces équipements, il devra nécessairement accéder aux Serres (et à leurs accessoires propres) lorsque le Bail portant sur les volumes logeant ces Serres s'arrêtera à son tour, compte tenu de l'appui qu'elles apportent aux modules photovoltaïques.

Il est précisé que, si le Bail portant sur les modules photovoltaïques et le Bail portant sur les Serres ne cessaient pas simultanément, ces Serres (en ce inclus leurs accessoires) :

- accéderont d'abord au Preneur, de la fin de la 30<sup>e</sup> année à la fin du Bail portant sur les Serres ;
- puis, à la fin de ce Bail, elles accéderont cette fois au Bailleur. Chacune de ces deux accessions successives interviendra automatiquement, les Serres (en ce compris leurs propres accessoires) accédant en l'état où elles se trouveront alors, sans aucune indemnité ni aucun paiement en contrepartie.

Enfin, en cas de caducité comme de résiliation du Bail, le Bailleur devra choisir d'accéder aux installations réalisées dans son cadre du Bail, dans les [•] jours suivant sa connaissance du fait qui y conduit. Cette accession suivra le régime prévu ci-avant, à cette exception que le Bailleur devra verser au Preneur une indemnité correspondant à leur valeur nette comptable des installations et équipements auxquels il accèdera alors

Pour finir, il est rappelé que, si le Bailleur n'accédait pas aux installations et équipements réalisées dans le cadre du Bail qui cesse, l'**Article 12.1** s'appliquera.

### **12.3 Règles générales**

Pour rappel, avant la fin du Bail, le Bailleur s'engage à ne prétendre à aucune accession (au sens des articles 551, 552 et 553 du Code civil) des Serres, de leurs accessoires, comme de la couverture photovoltaïque ou de toute autre construction ou installation du Preneur (ou de son Locataire Présomptif).

**S'agissant des plantations à l'intérieur des Serres, il est expressément convenu entre les Parties qu'en aucun cas, y compris à la fin du Bail, pour quelque raison que ce soit, elles n'accéderont dans le patrimoine du Bailleur.**

## **ARTICLE 13. ASSURANCES**

### **13.1 Assurances du Preneur**

A ses frais et selon les phases de son projet, le Preneur contracte et maintient auprès d'une ou plusieurs sociétés d'assurance notoirement solvables :

- Une assurance TRC couvrant la construction de ses ouvrages
- Une assurance Responsabilité Civile Exploitant relativement aux ouvrages qu'il exploite
- Une assurance couvrant les dommages qui pourraient être subis par ses ouvrages (incendie, explosions, dégâts des eaux et autres risques).

Le Preneur s'oblige à imposer au Locataire Présomptif de souscrire et maintenir les mêmes couvertures, pour les travaux, ouvrages et activités qui seront les siennes sur le Bien.

### **13.2 Assurances du Bailleur**

Le Bailleur souscrit auprès d'une ou plusieurs société(s) d'assurances notoirement solvable(s) et il maintient pendant le Bail les assurances garantissant/couvrant l'ensemble des risques afférents à sa propriété du Bien.

## **ARTICLE 14. FORCE MAJEURE**

En cas de force majeure au sens de l'article 1218 du Code civil, celle des Parties qui est ainsi empêchée ou retardée dans la réalisation de ses obligations en informe l'autre, en spécifiant la ou les obligations affectées par la force majeure. Cette notification doit avoir lieu par LRAR dans un délai de 15 jours calendaires à compter de la date à laquelle elle a connaissance des conséquences de l'évènement de force majeure.

## **ARTICLE 15. DIVERS**

### **15.1 Déclarations**

**Déclarations relatives au Bien** : le Bailleur déclare que, à sa connaissance, concernant le Bien que :

- Il ne s'y exerce aucune servitude (légale ou conventionnelle), charge ou restriction
- Il est libre de toute promesse, engagement, hypothèque ou privilège susceptibles d'être invoqués par des tiers et qui pourraient nuire au Preneur
- Il n'a pas été acquis par suite d'un partage ou d'une vente durant les deux années qui précèdent les présentes et qu'il n'a pas été non plus acquis par voie de donation

- Il ne fait l'objet, tant en demande qu'en défense, d'aucune procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, revendication de propriété, etc.) et que, raisonnablement, il n'est pas susceptible d'y donner lieu
- Aucun sinistre n'y a jamais été déclaré
- Il n'a jamais été inondé ou fait l'objet d'une coulée de boue ou d'un mouvement important de terrain
- Il n'a jamais fait l'objet d'aucun remblai (terre, déchets, débris, etc.)
- Il n'a jamais été traversé par un chemin, une voie, qui serait en partie, au moins recouverte aujourd'hui
- Il n'a pas fait ni ne fait l'objet d'une activité pouvant présenter des risques environnementaux ou sanitaires
- Il ne se trouve pas, dans son sous-sol, de vestiges archéologiques, de cavités même remblayées désormais, creusées par l'homme ou naturelles.

Enfin, le Bailleur confirme être l'unique propriétaire du Bien.

**Déclarations relatives à la capacité et au pouvoir** : les Parties, et respectivement leur représentant, le cas échéant, déclarent chacun, à sa connaissance :

- Disposer de sa pleine capacité sans aucune restriction et de toutes les autorisations, délibérations ou habilitations pour consentir ou intervenir aux présentes
- Disposer d'une délégation de pouvoirs ou d'un mandat spécial valable, le cas échéant, compte tenu de la nature des présentes
- Ne pas avoir fait, ni ne faire, ni n'être – à sa connaissance – susceptible de faire l'objet de mesures visées au Livre VI du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire *ad hoc*, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers
- N'être concernée par aucune demande en nullité ou dissolution
- Que les éléments relatés dans son identification sont exacts, complets et à jour lors des présentes

### 15.2 Election de domicile – Litiges – Jurisdiction

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, les Parties ont pour domicile leurs adresses/sièges sociaux respectifs visés avec leur identification.

Les présentes sont régies par le droit français interne.

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes est soumise au Tribunal Administratif compétent.

### 15.3 Modification des présentes

Dans le cas où pour les besoins du financement du projet du Preneur ou de celui du Locataire Présomptif, des établissements financiers ou fonds d'investissements sollicités demanderaient des modifications des présentes pour lui apporter leur soutien, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi et dans un esprit de collaboration particulièrement actif un avenant aux présentes, aux frais du Preneur.

### 15.4 Intégralité – Intention des Parties

Un projet des présentes a été adressé, par LRAR, par le Notaire soussigné au Preneur et au Bailleur avant le rendez-vous prévu pour leur signature. Dans le cadre de ce rendez-vous, le Notaire a procédé à une lecture de l'acte, donnant toutes explications aux Parties et les intervenants.

En foi de quoi, chacun d'eux se déclare pleinement informé de ses droits, du contenu des présentes, de ses engagements et de ceux des cocontractants.

Les présentes sont l'intégralité de l'accord des Parties et des intervenants. Chacune d'eux s'engage donc à ne pas se prévaloir, à quelque titre et occasion que ce soit, de tout acte, document, projet, échange, courrier, déclaration, etc., ayant pu avoir lieu par le passé relativement à l'objet des présentes.

Les présentes résultent d'une libre discussion entre les Parties et les intervenants, exprimant leur consentement sain, éclairé et sans contrainte. Les présentes traduisent la répartition respective des risques du projet indiqué en préambule, telle que les Parties et les intervenants l'ont admise et organisée. Ainsi, tout droit réservé à l'une des Parties ou à l'un des intervenants et toute clause apparemment inégale reflète la répartition de ces risques,

l'équilibre résidant dans l'ensemble des dispositions des présentes, et non dans une ou quelques dispositions isolées du reste de leur accord. L'intention des Parties et les intervenants est ainsi exclusive de l'application de toute règle qui, par son effet, reviendrait sur cet équilibre.

D'une manière générale, si le projet du Preneur pouvait le requérir, le Bailleur donne tous pouvoirs au Preneur à l'effet de déposer toutes demandes pouvant être nécessaires pour obtenir toutes autorisations, déclarations, arrêtés, etc., et s'engage le cas échéant à collaborer de bonne foi à leur obtention, si besoin était, le tout sous l'impérieuse réserve du respect de la légalité.

### 15.5 Divisibilité – modifications

Dans toute la mesure permise par le droit, pour toute disposition des présentes qui pourrait être tenue pour inefficace, non valable ou non écrite à la suite d'une décision de justice exécutoire, les autres dispositions n'en demeureraient pas moins valables et efficaces.

En ce cas, les Parties et les intervenants s'efforcent de bonne foi de substituer aux dispositions non valables ou inefficaces toutes autres dispositions de nature à maintenir l'équilibre économique des présentes.

### 15.6 Protection des droits du Preneur

En cas de modification dans la propriété du Bien, notamment par vente, apport, échange, démembrement, constitution de servitude, etc., le Bailleur s'engage à titre de résultat à obtenir, préalablement, l'engagement écrit et daté du futur titulaire de droit sur le Bien de respecter et d'exécuter l'ensemble des présentes, au profit du Preneur. Le Bailleur s'engage également à informer le Preneur par LRAR, sans délai, en lui adressant à cette occasion l'original de l'écrit précité.

### 15.7. Clause indemnitaire – Expropriation

En cas de fin anticipée du Bail pour une raison non imputable à l'une des Parties, notamment pour une cause d'utilité publique ou d'intérêt général :

- Le Bailleur s'engage à signaler l'existence du présent Bail et plus particulièrement de la présente clause à l'expropriant, par LRAR, ou par acte extrajudiciaire, et à appeler le Preneur à la procédure d'expropriation, le tout dans les plus brefs délais suivant la réception soit de l'avis d'ouverture de l'enquête, soit de l'acte déclarant l'utilité publique, soit de l'arrêt de cessibilité, soit de l'ordonnance d'expropriation relatif à tout ou partie du Bien.
- Le Preneur aura droit à une indemnité compensatrice dans les conditions convenues aux termes du présent paragraphe. Les Parties décident d'un commun accord de retenir les éléments qui permettront aux tribunaux de l'ordre judiciaire, si nécessaire, de fixer leurs indemnités respectives comme suit :

Pour le Bailleur : une indemnité liée au non-versement de la somme des droits, indemnités et redevances et de toute autre contrepartie dont le Bailleur aurait dû bénéficier du fait de l'exécution du Bail, et ce pour sa durée, et sans préjudice des dommages et intérêts qu'il serait fondé à demander en justice.

Pour le Preneur dans l'impossibilité de jouir du Bien (comme pour le Locataire Présomptif, chacun pour son préjudice) : une indemnité correspondant, à la date de fin anticipée de Bail, au montant cumulé des sommes correspondant (i) aux pertes, matérielles, financières, consécutives ; (ii) à la perte de la marge brute que le Preneur (et le Locataire Présomptif) aurait tiré de l'ensemble des revenus si l'exploitation des Serres comme, pour le Locataire Présomptif, de leur couverture photovoltaïque, n'avait pas cessé en raison de l'expropriation, jusqu'au terme prévu de cette exploitation (déterminée, pour ce qui est de l'exploitation de la couverture photovoltaïque, par une moyenne en « P50 » pour ce qui est des équipements photovoltaïques) et le nombre d'années restantes de son exploitation dans le cadre du Bail) ; (iii) à toute somme encore due par le Preneur et/ou le Locataire Présomptif, au titre du remboursement des concours financiers qu'il a pu obtenir pour le développement, l'achat des matériels et équipements et la construction des Serres et de leur couverture photovoltaïque, comprenant les sommes dues en principal, intérêts, frais, commissions, pénalités, indemnités et accessoires liées au remboursement anticipé ; (iv) aux dommages et intérêts et/ou pénalités dus du fait de la résiliation consécutive des contrats liés à l'exploitation des Serres.

### 15.8 Clause environnementale

Les Parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 8-1 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, modifiée par la loi n° 92-646 du 13



juillet 1992, codifié sous l'article L.514-20 du Code de l'environnement (applicable par analogie aux présentes) :

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».*

Pour s'y conformer, le Bailleur déclare et garantit ce qui suit :

Installation classée (le cas échéant) : le Bien n'a pas donné lieu à une déclaration au titre des installations classées pour l'obtention d'une autorisation d'exploiter, à l'exception de ce qui concerne la porcherie et la fosse à lisier.

En tout état de cause, le Bailleur supporte seul, à compter des présentes, les conséquences financières de tous travaux de dépollution étant toutefois entendu que cette pollution ne doit pas relever de l'activité du Preneur, que cette pollution affecte le sol ou le sous-sol.

Absence de déchets : depuis l'acquisition du Bien, à sa connaissance, il n'y a pas été traité ou stocké en surface et/ou en souterrain de déchets (pollués ou polluants) ou de substances toxiques.

L'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement signale qu'un déchet est : *« toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».*

Le Bailleur devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses précédents locataires ou propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le Bien et sous réserve que l'origine de ces déchets ne soit pas imputable à l'activité du Preneur qui devrait, alors, en assumer la charge.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le Bailleur garantit le Preneur contre toutes les conséquences, notamment pécuniaires (en ce compris le coût des travaux de décontamination exigés par toute autorité administrative ou judiciaire) pouvant résulter de la pollution du sol ou du sous-sol et de ses conséquences, notamment pollution des milieux environnants, sous réserve toutefois que cette pollution ait une origine qui ne soit pas imputable à l'activité du Preneur.

Prévention des risques naturels, miniers et technologiques : le Bien n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du +, soit de moins de six mois, a été visé par les Parties et est demeuré ci-annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation : en application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Consultation des bases de données environnementales : les bases de données suivantes ont été consultées :

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

L'ensemble de ces consultations demeure ci-annexé.

### 15.9 Fiscalité - Publicité foncière

#### Fiscalité

Le Bail est soumis à la taxe de publicité foncière.

#### Publicité foncière

Une copie authentique du présent acte sera publiée au Service de la Publicité Foncière de CASTRES par les soins du notaire soussigné aux frais du Preneur.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité, il était révélé l'existence d'inscriptions, transcriptions ou mentions grevant le Bien du chef du Bailleur ou de précédents propriétaires, le Bailleur s'oblige à rapporter à ses frais, les mainlevées ou certificats de radiation ou de rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite au domicile ci-après élu, si ces inscriptions n'avaient pas déjà fait l'objet de démarches de radiation au cours de la préparation des présentes, le notaire soussigné étant tenu d'informer les Parties dès qu'il a connaissance de telles inscriptions, qui pourraient gêner gravement le financement du projet du Preneur.

S'agissant du Bail, les Parties déclarent que :

- La durée du Bail est de **+** années entières et consécutives
- La redevance sur la durée du Bail est d'un montant de **+ € x + ans, soit + €.**

Ce calcul tient compte du montant de la redevance hors taxes.

Droit fixe : **+ €**

#### Les droits suivants seront perçus lors de la réalisation des conditions suspensives commandant la Naissance des Effets :

Taxe de publicité foncière sur la redevance due au Bailleur :

Contribution de Sécurité Immobilière : **+ € X 0,10 % = + €**

### 15.10 Frais, droits et honoraires

Tous les frais, droits, et émoluments tant des présentes et de leurs suites que de la réalisation de l'acte authentique à intervenir sont supportés par le Preneur. Cependant, le Bailleur conserve la charge des honoraires des conseils qu'il fait intervenir en relation avec les présentes.

### 15.11 Tolérances

Toute tolérance relative au respect des dispositions des présentes ne peut en aucun cas être considérée, qu'elle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de la Partie concernée à faire valoir ses droits

### 15.12 Protection des données

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 délégué, 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 : [+](#).

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.

### 15.13 Conclusion du contrat

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

### 15.14 Devoir d'information

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné le Bailleur et le Preneur déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

### 15.15 Pouvoirs

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### 15.16 Affirmation de sincérité

Les Parties, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que les présentes expriment l'intégralité de la redevance et des conditions convenus ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance les présentes ne sont modifiées ni contredites par aucune contre lettre contenant augmentation de la redevance.

### 15.17 Certification de l'identité des Parties

Le notaire soussigné certifie et atteste 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.

### 15.18 Annexes

Les Annexes font partie intégrante de l'accord des Parties.

**DONT ACTE**, rédigé sur + pages.

Fait et passé à +, au siège de l'Office Notarial sus-énoncée.

Les jour, mois et an susdits

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Le présent acte comprenant :

Renvoi : +

Mot nul : +

Ligne nulle : +

Blanc barré : +

Chiffre rayé : +

Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le 12/12/2024

ID : 081-218101459-20241205-54\_2024-DE



**Annexe 1**  
**Délibération du Conseil Municipal**

**Annexe 2**  
**Statuts du Preneur**

**Annexe 3**  
**Procuration Locataire Présomptif**

## Annexe 4

### Caractéristiques techniques essentielles des Serres

Le projet de construction d'un hangar et de 25 serres agricoles est motivé par un besoin d'espace couvert pour permettre le stockage du matériel agricole et la production de plants de vignes-mères de l'Institut Français de la vigne et du vin.

#### Le hangar

Le bâtiment en structure métallique, est composé de 6 travées, espacées de 7.00 m pour une longueur de bâtiment totale de 42.20 m et une largeur de 17.00 m. Le faitage du bâtiment est à 7.98 m par rapport à la plateforme en gravier compacté. Lors de la conception du bâtiment, il sera pris en compte l'aléa moyen aux risques des retraits et gonflements des sols.

La toiture du bâtiment est constituée de pans asymétriques avec pour couverture un bac acier RAL 7016, 75/100 simple peau. Sur ces versants dont la pente est de 30.15% au Sud 30.90% au Nord, des panneaux photovoltaïques viendront recouvrir le bac acier et des gouttières seront mises en œuvre le long des pans.

La surface totale de panneaux photovoltaïques est de 510 m<sup>2</sup>, permettant de créer une centrale d'une puissance photovoltaïque de 99.60 kWc.

Les 4 façades du bâtiment recevront un bardage de type bac acier et de couleur gris, RAL 7012. Sur la façade Est, un portail coulissant de 5.00 x 5.00 m de hauteur permettra l'accès au hangar.

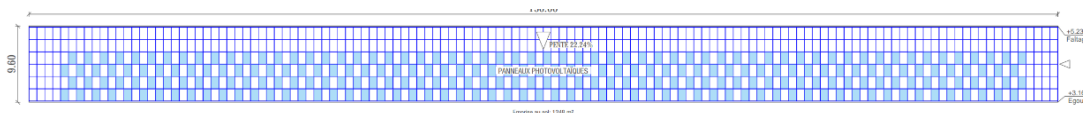
#### Les Serres

Les serres en structure métalliques, ont une largeur de 9.60 m. Le faitage des serres est à 5.23 m par rapport à la plateforme de terrassement. Sur les façades Est, un sas d'entrée de 5.20 x 3.20 m de largeur sur une dalle béton de 0.20 m d'épaisseur permet l'accès aux serres. Toutes les façades et les sas sont équipées d'un filet anti-insecte de maille 500 µm x 600 µm afin d'empêcher la pénétration des nuisibles.

Lors de la conception des bâtiments, il sera pris en compte l'aléa moyen aux risques des retraits et gonflements des sols.

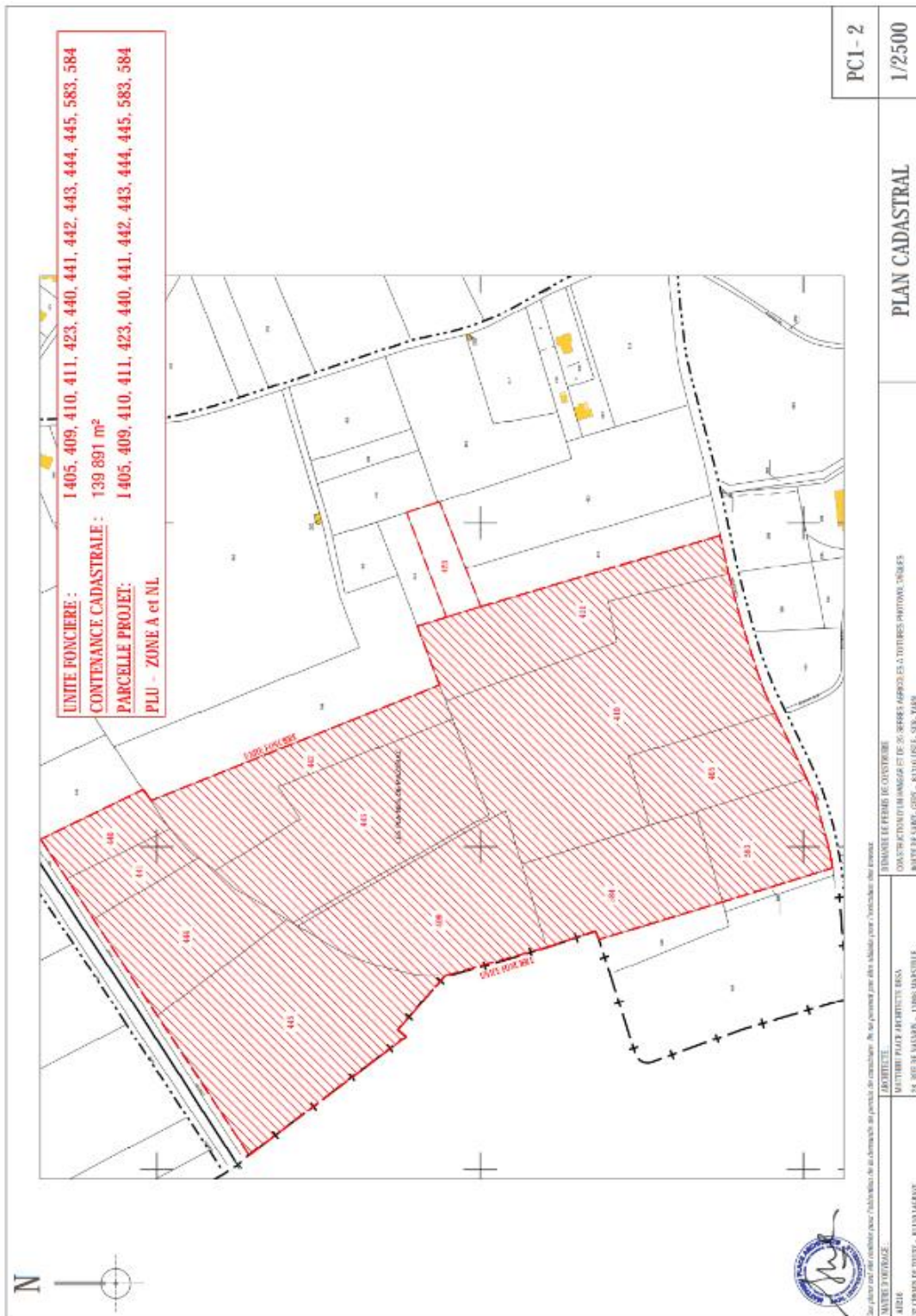
La toiture des serres est constituée d'un mono pan dont la pente est de 22.24%. Elle se compose de panneaux photovoltaïques et de panneaux de verre float horticole positionnés en damier. Des gouttières seront mises en œuvre le long du pan. Les serres permettent de créer une centrale d'une puissance photovoltaïque de 5.11 MWc.

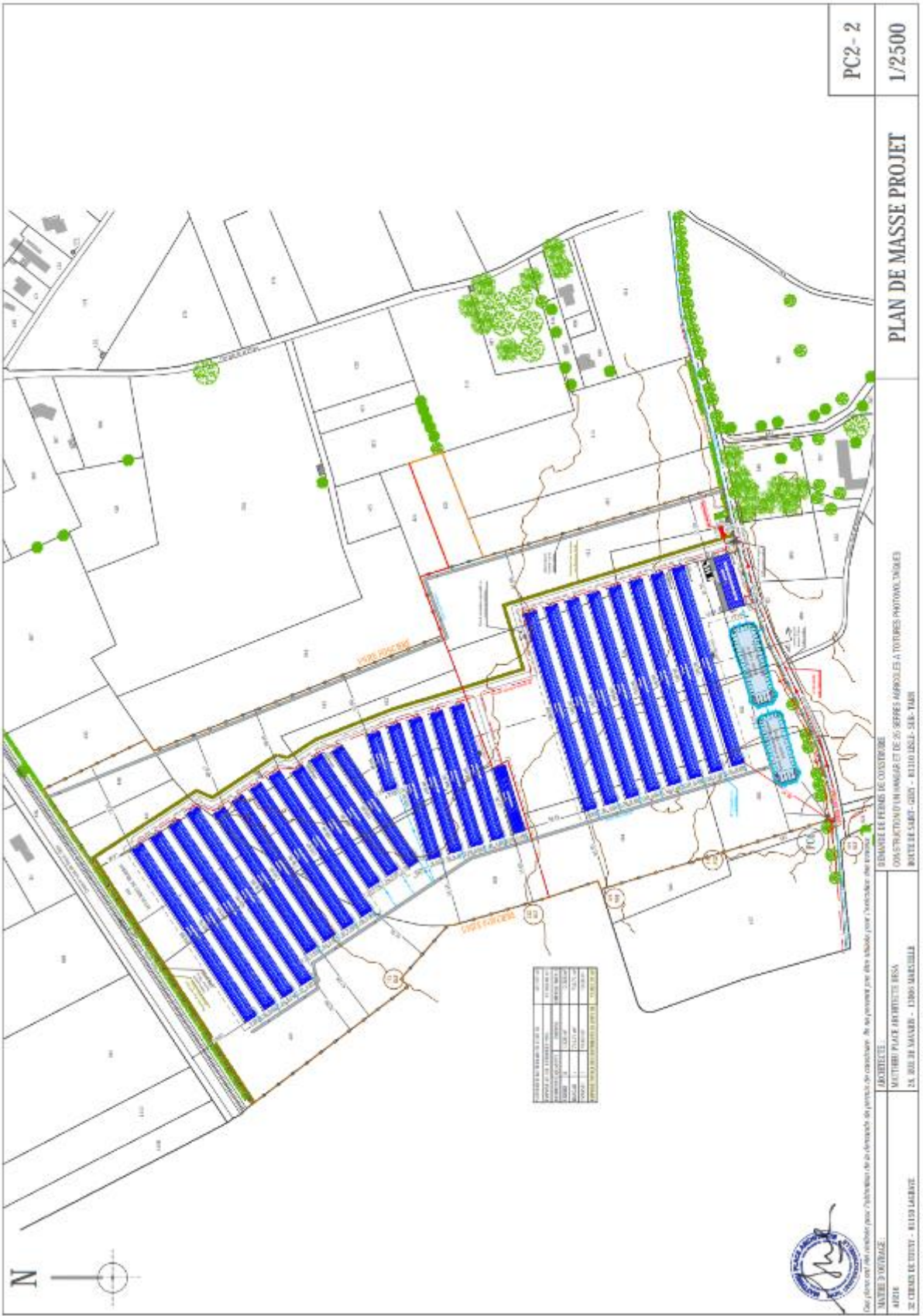
Vue de dessus d'une serre avec l'alternance de panneaux photovoltaïques et de translucides :





# Annexe 5 Parcelles et plan







## Annexe 6

### Indication provisionnelle des coûts

Acteur	Nature des dépenses	Détail	Coût Projet
Preneur	Equipement des serres	Toiles	20 000,00
Preneur	Equipement des serres	Palissage	12 500,00
Preneur	Equipement des serres	Irrigation	90 000,00
Preneur	Equipement des serres	Conteneurs	12 500,00
Preneur	Equipement des serres	Laines	30 000,00
Preneur	Equipement des serres	Equipement Bâtiment exploitation	50 000,00
Preneur	Equipement des serres	AMO	75 000,00
Preneur	Equipement des serres	Assistance juridique	77 500,00
Preneur	Fin d'exploitation anticipée	Chiffres d'affaires par 7 année (le temps nécessaire pour retrouver un site et produire à nouveau)	5 600 000,00
Locataire Présomptif	Développement du projet PV	N/A	100 000,00
Locataire Présomptif	Etudes, capex, construction projet PV	Etudes environnementales, techniques, approvisionnement et installation de l'ensemble des équipements serre et PV	5 200 000,00
Locataire Présomptif	Raccordement projet PV	Etudes et travaux	1 725 000,00
Locataire Présomptif	OPEX (cout moyen /an années 1 à 20)	Cout d'exploitation	160 000,00
Locataire Présomptif	Chiffres d'affaires moyen par année (années 1 à 20)	Contrat complément de rémunération	766 616,00
Locataire Présomptif	Fin d'exploitation anticipée pénalités CRE	A priori remboursement des montants versés à confirmer	Montant variable selon le prix des MWh sur le marché de l'électricité