



Bail Emphytéotique

COMMUNE D'ANNONAY / A Nos Watts SAS



Table des matières

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES.....	4
ARTICLE 2. PREAMBULE	4
ARTICLE 3. CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE	4
ARTICLE 4. DÉSIGNATION.....	5
ARTICLE 5. PROPRIETES DES INSTALLATIONS	5
ARTICLE 6. SERVITUDES.....	6
ARTICLE 7. ÉTAT DES LIEUX.....	6
ARTICLE 8. DURÉE	7
ARTICLE 9. RÉSILIATION ANTICIPÉE	7
ARTICLE 10. REDEVANCE	7
ARTICLE 11. CHARGES ET CONDITIONS.....	8
11.1. Usage de l'immeuble.	8
11.2. Réglementation administrative	8
11.3. Charges de ville, de police et autre	8
11.4. Modalités de la jouissance des lieux	9
11.5. Entretien et réparations	9
11.6. Travaux	10
11.7. Dégradations des biens loués	11
11.8. Vices cachés des biens loués	11
11.9. Maintien des biens loués conforme à sa destination.....	11
11.10. Impôts et taxes.....	12
11.11. Assurances	12
11.12. Destruction totale	12

11.13.	Destruction partielle	13
11.14.	Transmission	13
11.15.	Cession. Sous-location	13
11.16.	Vente de l'immeuble dont dépendent les biens loués	13
ARTICLE 12.	Fin de la convention d'occupation temporaire.	14
ARTICLE 13.	NON RESPECT DES OBLIGATIONS	15
ARTICLE 14.	PROCEDURE DE RESOLUTION DES LITIGES ET DEMANDES DE RESILIATION	15
ARTICLE 15.	DÉPÔT DE GARANTIE.....	15
ARTICLE 16.	PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	15
ARTICLE 17.	FRAIS.....	16
ARTICLE 18.	PUBLICITE FONCIERE	16
ARTICLE 19.	ELECTION DE DOMICILE	16
ARTICLE 20.	DECLARATIONS	16
ARTICLE 21.	MENTION LEGALE D'INFORMATION.....	17

Le **jj/mm/aaaa (date en lettre)**

A Annonay, il a été signé le présent BAIL EMHYTEOTIQUE, à la requête des personnes ci-après nommées.

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

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

D'UNE PART, LE BAILLEUR

Agissant en qualité de propriétaire, **M. Prénom NOM**, adresse,

D'AUTRE PART, LE PRENEUR

La société A Nos Watts

Représentée par Frédérique Genevois, présidente, régulièrement autorisée en vertu d'une délibération de la SAS Aurance Energies en date du 1er juillet 2021, annexée aux présentes

ARTICLE 2. PREAMBULE

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

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

En vertu de ce contrat, le BAILLEUR met à disposition selon ses termes et conditions les toitures au PRENEUR.

ARTICLE 3. BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le BAILLEUR, par les présentes, met à disposition du PRENEUR qui l'accepte, la surface de 160 m² de toitures, permettant la pose des systèmes photovoltaïques, d'une puissance de 36 kWc environ.

ARTICLE 4. DÉSIGNATION

Le présent bail concerne le site décrit ci-dessous :

Site	Parcelle cadastrale	Domaine public/privé	ERP catégorie et type	Surface
Ancienne discothèque	1214 section AC	privé	5 ?	

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

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

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

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

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

Cependant si, en dehors de la zone louée, des travaux préalables sont nécessaires à la bonne réalisation de l'installation photovoltaïque (renforcement de charpente, déplacement de cheminée, etc.), il est entendu que ces travaux sont à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR déclare avoir préalablement visité ces biens en vue de la présente location, et en connaître parfaitement l'état actuel.

ARTICLE 5. PROPRIETES DES INSTALLATIONS

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

ARTICLE 6. SERVITUDES

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

Le BAILLEUR déclare, en outre :

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

Pour les besoins de l'installation puis de l'exploitation des infrastructures, le BAILLEUR accordera au PRENEUR des servitudes, annexées au présent bail, en lien avec :

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

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

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

ARTICLE 7. ÉTAT DES LIEUX

Les parties déclarent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement entre elles :

- Avant le début des travaux
- Dès la fin des travaux d'installation et de raccordement de la centrale photovoltaïque.

Ces états des lieux seront annexés au présent document.

Chacune des parties se reconnaît en possession d'un exemplaire de ces documents.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier de justice, lors de l'expiration de la location.

ARTICLE 8. DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trente (30) années à partir de la mise en service de l'installation. La convention pourra être reconduite pour une durée supplémentaire par voie d'avenant.

ARTICLE 9. RÉSILIATION ANTICIPÉE

Les possibilités de résiliation unilatérales du bail sont limitées aux conditions suivantes :

- destruction totale ou partielle (**article 11.12**)
- retrait ou refus d'une autorisation administrative entraînant l'impossibilité d'exploiter
- changement des conditions économiques d'exploitation des 20 premières années, par des faits extérieurs aux parties à la présente convention (modification des tarifs d'achat par exemple), ayant pour effet la perte de rentabilité du projet
- manquement à une obligation contractuelle résultant du présent bail (article 13)

La procédure de résiliation se fera suivant la démarche définie à l'article 14 concernant le règlement des litiges.

ARTICLE 10. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 10 centimes d'euro / (0,10€) /m² HT de panneau photovoltaïque.

Le paiement du premier terme a lieu à l'issue de la première année de production (date d'émission de la première facture de vente), directement entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Le BAILLEUR le reconnaît et en donne quittance au PRENEUR.

Ce loyer sera versé tous les ans, par virement, à chaque date anniversaire de la mise en service.

Pendant les 20 premières années, le loyer est indexé annuellement et suivra l'évolution du prix d'achat de l'électricité d'origine photovoltaïque connu à la date anniversaire de la convention d'occupation temporaire (coefficient L défini dans l'arrêté tarifaire du 9 mai 2017).

Pendant les 10 dernières années, le loyer est indexé annuellement et suivra l'évolution de l'inflation connue à la date anniversaire du bail.

CHARGES ET CONDITIONS

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

10.1. Usage de l'immeuble.

Les emplacements loués seront utilisés par le PRENEUR uniquement pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

Il ne peut être affecté à un autre usage, que ce soit par le PRENEUR lui-même ou par toute autre personne.

Le bâtiment étant un ERP de type X et de catégorie X, le PRENEUR s'engage à respecter la réglementation applicable aux établissements recevant du public.

10.2. Réglementation administrative

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

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

10.3. Charges de ville, de police et autre

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

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

10.4. Modalités de la jouissance des lieux

Le PRENEUR doit jouir des biens loués raisonnablement.

Il doit se conformer aux usages locaux applicables dans la commune où se situent les biens loués. Il doit également respecter tout règlement particulier concernant celui-ci.

Les recettes provenant de l'exploitation des panneaux photovoltaïques sont acquises de plein droit au PRENEUR, exploitant des panneaux photovoltaïques.

10.5. Entretien et réparations

Le BAILLEUR :

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

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

Le PRENEUR

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

10.6. Travaux

Le PRENEUR peut réaliser des travaux d'aménagements ne constituant pas une transformation des biens loués ni susceptibles d'entraîner des dégradations irréversibles.

Il ne peut faire aucuns travaux affectant la structure des biens loués, comme des percements de murs ou des changements de distribution, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR. Les travaux autorisés ont lieu sous la surveillance du BAILLEUR ou de tout homme de l'art choisi par lui.

L'entreprise réalisant les travaux et choisie par le PRENEUR devra être assurée pour ce type de travaux, et qualifiée, conformément à l'arrêté tarifaire du 9 mai 2017.

Tous les travaux devront être conformes aux Documents Techniques Unifiés (DTU).

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

Si le PRENEUR effectue sur les biens loués des travaux mettant en péril le bon fonctionnement des équipements le garnissant ou la sécurité, le BAILLEUR peut exiger, aux frais du PRENEUR, la remise en l'état dans les meilleurs délais des biens loués.

Les frais de raccordement au réseau public seront à la charge du PRENEUR.

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

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

10.7. Dégradations des biens loués

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

10.8. Vices cachés des biens loués

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

Le BAILLEUR peut s'exonérer de cette garantie en établissant que le dommage causé a pour origine une faute du PRENEUR ou une cause étrangère revêtant le caractère d'un cas fortuit ou d'une force majeure.

Pour mettre en jeu cette garantie, et sous peine d'engager sa responsabilité, le PRENEUR doit avertir le BAILLEUR du vice dès qu'il aura pu constater son apparition et le mettre en demeure de remédier à ses conséquences dommageables.

10.9. Maintien des biens loués conforme à sa destination

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

Par dérogation à l'article 1719, 2° du Code civil, pendant le cours de la location, le PRENEUR prend à sa charge tous les travaux qui pourraient devenir nécessaires pour maintenir les biens loués conforme à cette destination, y compris les travaux de réfection. Il doit notamment prendre à sa charge et effectuer dès qu'ils sont nécessaires ceux imposés par

l'Administration pour que les biens loués soient conformes à toute législation et réglementation nouvelle imposant de nouvelles normes pouvant la concerner. Ces travaux doivent être effectués dès qu'ils sont nécessaires.

10.10. Impôts et taxes

Le PRENEUR doit acquitter exactement tous les impôts, taxes, contributions ou redevances lui incombant et dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable à un titre quelconque.

10.11. Assurances

Le PRENEUR s'engage à contracter sur toute la durée du bail :

- Une assurance multirisque ;
- Une assurance responsabilité civile

de façon à couvrir les risques en matière de vol, catastrophe naturelle, défaut d'étanchéité, etc.

Le PRENEUR justifiera de ses assurances et du paiement régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Il s'engage également à ce que les intervenants qui installeront les équipements photovoltaïques disposent d'une garantie décennale adéquate.

Le BAILLEUR s'engage de son côté à informer son assureur en responsabilité civile de la présence des panneaux photovoltaïques, qui sont sous la responsabilité civile du PRENEUR. Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR une surprime d'assurance, le PRENEUR s'engage à indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime qu'il aura payée.

Le BAILLEUR justifie de la souscription d'une assurance multirisque en cours de validité et s'engage à maintenir le bâtiment assuré pendant toute la durée du bail. Il transmettra chaque année au PRENEUR le justificatif de cette assurance.

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

10.12. Destruction totale

Conformément à l'article 1722 du Code civil, si les biens loués viennent à être détruits en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeute, cas fortuit ou force majeure, ou par tout autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, le bail est résilié après application de la procédure décrite à l'article 14, sans que le BAILLEUR soit obligé de

reconstruire les biens loués ou d'indemniser le PRENEUR. Celui-ci ne peut pas demander la reconstruction. Il ne doit le loyer que jusqu'au jour où la perte s'est consommée.

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

Il y a destruction totale non seulement en cas de disparition entière du bien loué mais encore lorsque ce qui en subsiste ne peut assurer la destination prévue au contrat de location.

10.13. Destruction partielle

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

En cas d'option pour la continuation du bail avec une réduction du loyer, le PRENEUR ne peut exiger du BAILLEUR la réfection de la partie détruite ni l'emploi de l'indemnité d'assurance qu'il a pu percevoir.

10.14. Transmission

Au cas de disparition de la société PRENEUR, ses ayants-droit seront tenus de continuer le présent bail dans les mêmes conditions que leur auteur. Dans l'hypothèse où le bail cesserait, le BAILLEUR se réserve la faculté de conserver l'installation et de demander le transfert du contrat d'achat de l'électricité, ou de demander le rétablissement des biens loués (démontage de toutes les installations utiles à la production d'électricité par le biais des panneaux photovoltaïques) dans son état primitif, aux frais du PRENEUR.

10.15. Cession. Sous-location

Le PRENEUR ne peut pas céder le présent bail, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit.

Il ne peut pas sous-louer, en totalité ou en partie, les biens loués.

10.16. Vente de l'immeuble dont dépendent les biens loués

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

ARTICLE 11. FIN DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

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

Ainsi, au terme du bail, le BAILLEUR aura 2 options :

- le BAILLEUR récupère l'installation photovoltaïque initiale en l'état et fera son affaire de la vente d'électricité ou de son autoconsommation, et du démantèlement futur de l'installation. Le BAILLEUR devient alors propriétaire de l'installation (panneaux, équipements de monitorisation) et l'accepte en l'état. Le PRENEUR pourra proposer un contrat de maintenance au BAILLEUR.
- le BAILLEUR récupère l'équipement photovoltaïque en versant une indemnité fixée par dires d'expert (expert indépendant, qui évaluera la valeur de l'installation, prenant en compte notamment l'amortissement de certains équipements récents (onduleurs par exemple)).
- le BAILLEUR souhaite prolonger le bail. La durée et le loyer seront à définir conjointement par le PRENEUR et le BAILLEUR suivant les modalités d'exploitation qui seront définies dans 28 ans (nouvelle installation ou continuité de l'exploitation de l'installation existante).

Si des solutions alternatives devaient voir le jour pendant la durée du bail au vu des évolutions du contexte réglementaire et des aspects financiers de la vente d'énergie, celles-ci seront étudiées avant la fin du bail par le PRENEUR pour proposition au BAILLEUR

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

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

ARTICLE 12. NON RESPECT DES OBLIGATIONS

Dans le cas de non-respect de ses obligations résultant du présent bail par l'une des parties, l'autre partie pourra demander :

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

ARTICLE 13. PROCEDURE DE RESOLUTION DES LITIGES ET DEMANDES DE RESILIATION

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

- Envoi d'un courrier avec accusé de réception exposant les termes du différend ou la demande
- Organisation d'une réunion de conciliation par la partie diligente
- Si aucun accord ou un accord seulement partiel a été trouvé, la partie diligente propose un processus de médiation animé par un médiateur indépendant et certifié. En cas de désaccord sur le choix du médiateur les parties procèdent à un tirage au sort parmi 1 médiateur proposé par chaque partie.

Les parties s'engagent à être présentes lors de ces démarches de règlement amiable.

La saisine de la juridiction compétente ne pourra avoir lieu qu'après que le constat d'échec de la médiation par médiateur ait été transmis à chacune des parties.

ARTICLE 14. DÉPÔT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'est versé par le PRENEUR.

ARTICLE 15. PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les biens loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Il en résulte :

Concernant les catastrophes naturelles

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

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

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

ARTICLE 16. FRAIS

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

ARTICLE 17. PUBLICITE FONCIERE

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

ARTICLE 18. ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 19. DECLARATIONS

Concernant l'état civil et la capacité des parties :

A - Concernant le BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte.

B - Concernant le PRENEUR

Le représentant de la société PRENEUR déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France,

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

ARTICLE 20. MENTION LEGALE D'INFORMATION

DONT ACTE rédigé sur Dix-Sept (17) pages.

Fait et passé à la date indiquée ci-dessus.

Les parties approuvent :

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

Le BAILLEUR
M. Simon Plenet
Maire d'Annonay

Le PRENEUR
Mme Frédérique Genevois
Présidente A Nos Watts

Liste des annexes :

1. Plan de masse,
2. Sera annexé par la suite au présent contrat de bail l'état des lieux avant réalisation des travaux d'installation de la Centrale Photovoltaïque.
3. Sera annexé par la suite au présent contrat de bail l'état des lieux après réalisation des travaux d'installation de la Centrale Photovoltaïque.
4. Description des servitudes et droits de passage
5. EDD