Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GAVE ET COTEAUX
COMMUNE DE RONTIGNON

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU MARDI 3 MAI 2016

L'an deux mille seize, le trois mai, à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal de la commune de Rontignon, légalement convoqués, se sont réunis dans le lieu habituel de leur séance, sous la présidence de monsieur Victor **Dudret**, maire de la commune.

Présents (13).....: mesdames Maryvonne **Bucquet**, Brigitte **del Regno**, Véronique **Hourcade-Médebielle**, Isabelle **Paillon**, Martine **Pasquault** et messieurs Jean-Pierre **Barberou**, Romain **Bergeron**, Victor **Dudret**, Patrick **Favier**, André **Iriart**, Georges **Metzger**, monsieur Gérard **Schott** et Bruno **Zié-Mé.**

Excusé (1).....: monsieur Tony **Bordenave** a donné pouvoir à madame Isabelle **Paillon.**

Ordre du jour :

- ***DÉLIBÉRATIONS (7) :***
  1. Projet de rénovation et d'agrandissement de l'école et de la mairie : choix de la banque partenaire pour le financement du prêt à long terme (évolution de la délibération n°9 du 29 mars 2016 suite à la baisse du taux d'intérêt qui passe de 1,94 % à 1,74%) ;
  2. Vote des subventions aux associations pour l'année 2016 ;
  3. Vote des subventions aux coopératives scolaires pour 2016 ;
  4. Approbation de l'adhésion de la communauté de communes de la Vallée du Barétous à l'établissement public foncier local (ÉPFL) Béarn-Pyrénées ;
  5. Programme "rénovation éclairage public suite à audit – SDÉPA (rural) 2013" – Approbation du projet et du financement des travaux de rénovation de l'éclairage public suite à audit énergétique – degré 1 ;
  6. Promesse synallagmatique de bail à construction entre la commune de Rontignon et la société dénommée Luxel SAS et convention de jouissance exclusive accessoire ;
  7. Projet de rénovation et d'agrandissement de l'école et de la mairie : avenant à l'acte d'engagement de la société Casadebaigt (gros œuvre et VRD) suite à travaux supplémentaires.

Treize membres du conseil étant présents à l'ouverture de la séance, les délibérations peuvent légalement être prises ; le conseil :

APPROUVE ***l'inscription à l'ordre du jour des délibérations relatives respectivement à l'attribution de subventions aux coopératives scolaires (n°3) et à la signature d'un avenant à l'acte d'engagement de la société Casadebaigt dans le cadre du projet de rénovation et d'agrandissement de l'école et de la mairie (n°7) ;***

ADOPTE ***à l'unanimité, le procès-verbal du conseil municipal précédent (29 mars 2016) ;***

DÉSIGNE ***sur proposition de monsieur le maire, le secrétaire de séance : madame Véronique Hourcade-Médebielle.***

DÉLIBÉRATIONS (7)

1. DÉLIBÉRATION 01-04-2016 - PROJET DE RÉNOVATION ET D'AGRANDISSEMENT DE L'ÉCOLE ET DE LA MAIRIE : CHOIX DE LA BANQUE PARTENAIRE POUR LE FINANCEMENT DU PRÊT À LONG TERME. ACCEPTATION DE LA NOUVELLE OFFRE DU CRÉDIT AGRICOLE.

RAPPORTEUR : VICTOR DUDRET

Monsieur le maire expose au conseil qu'au cours du précédent conseil du 29 mars dernier il avait été autorisé à contractualiser un emprunt pour couvrir le besoin de financement relatif au financement des travaux de la tranche ferme de rénovation et d'agrandissement de l'école et de la mairie, hors subventions. Il s'agissait d'un prêt à moyen terme d'un montant de **370 000 euros,** les banques sollicitées ayant été invitées à faire une offre selon les critères suivants : durée de **20 ans** (80 trimestres), **taux fixe et échéances constantes trimestrielles**.

L'analyse avait montré que l'offre du Crédit Agricole était la plus avantageuse avec un taux fixé à 1,94% et cet organisme bancaire avait donc été retenu. Il se trouve qu'aussitôt après avoir reçu la délibération le retenant, le Crédit Agricole a présenté spontanément une nouvelle offre encore plus avantageuse à **1,74 %** compte tenu de la dernière évolution constatée sur les

marchés financiers. Il convient de noter que les autres organismes bancaires après avoir été informés du rejet de leur offre ne se sont pas manifestés pour une nouvelle proposition.

Monsieur le maire présente au conseil les effets de cette nouvelle offre du Crédit Agricole :

	Première offre	Deuxième offre	Gain
Taux	1,94 %	1,74 %	0,24 %
Montant échéance	5 591,19 €	5 486,28 €	104,91 €
Montant annuel	22 364,76 €	21 975,12 €	419,64 €
Frais financiers	77 645,56 €	68 902,64 €	8 742,92 €
Commission	400,00	400,00	0,00 €
TOTAL	448 045,56 €	439 302,64 €	8 742,92 €

Il propose au conseil de profiter de cette offre génératrice d'économies et de l'autoriser à contractualiser le prêt avec le taux revu à la baisse.

Le conseil municipal, après avoir entendu les explications du maire et en avoir délibéré,

DÉCIDE ***de solliciter le Crédit Agricole pour un montant de contrat de prêt de 370 000 euros sur 20 ans pour financer les travaux de la tranche ferme de rénovation et d'agrandissement de l'école et de la mairie. Le taux d'intérêt annuel est un taux fixe à 1,74%. La base de calcul des intérêts est par mois de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours. Les échéances trimestrielles sont constantes. Les frais de commission d'engagement sont de 400 euros ;***

DÉCIDE ***de prendre l'engagement d'inscrire en priorité chaque année, en dépenses obligatoires à son budget, les sommes nécessaires au remboursement des échéances de ces prêts ;***

DÉCIDE ***de prendre l'engagement, pendant toute la durée du prêt, de créer et de mettre éventuellement en recouvrement les impositions nécessaires pour assurer le remboursement de la dette ;***

AUTORISE ***monsieur le maire ou son représentant légal à signer l'ensemble de la documentation contractuelle relative aux contrats de prêts décrits ci-dessus, à intervenir auprès du Crédit Agricole et à procéder ultérieurement, sans autre délibération et à son initiative, aux diverses opérations prévues dans le contrat de prêt et donne tout pouvoir à cet effet.***

Vote de la délibération 01-04-16 :

Nombre de membres	en exercice : **14**	présents : **13 dont 1 avec pouvoir**	
Nombre de suffrages	**pour**	**contre**	**abstentions**
	14	**0**	**0**

2. DÉLIBÉRATION 02-04-2016 - VOTE DES SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS POUR L'ANNÉE 2016

RAPPORTEUR : VICTOR DUDRET EN L'ABSENCE DE TONY BORDENAVE

Monsieur le maire rappelle à l'assemblée que lors du vote du budget primitif une enveloppe de 10 100 euros a été allouée au profit de l'ensemble des associations. Cette ligne de crédits est ouverte, non seulement pour les associations loi de 1901 traditionnelles, mais aussi pour les coopératives scolaires.

Il présente au conseil la synthèse des demandes et la commente :

Association Année	2010	2011	2012	2013	2014	Demande 2015	Vote 2015	Demande 2016
ASCUR	1 000	1 000	1 200	1 000	900	*1 000 (fct.)* *2 750 € (FV)*	900	*900*
ASMUR	3 590	3 700	4 300	3 900	4 095	*4200*	3 800	*4 095*
Club "Les 2 Sources"	600	600	600	600	600	*600*	500	*500*
ACCA Rontignon	500	500	500		525	*600*	450	*450*
Comité des Fêtes	3 180	3 200	3 200	3 000	3 150	*3600*	3 150	*2 200*
APE du RPI	X	X	X	200	200	*200*	180	*200*
TOTAL (hors coop. Scolaire)	9047	9200	10 000	8900	9870	12950	9 080	8 345

Le montant inscrit sur la ligne du comité des fêtes correspond au montant du feu d'artifice qui pourrait être tiré le samedi soir.

Ainsi 8 345 € seraient octroyés ce qui laisse une marge de 1 755 euros pour les coopératives scolaires.

Monsieur le maire, avant de mettre au vote le montant proposé pour chaque association, rappelle qu'un élu membre d'une association ne peut participer au vote pour l'octroi de la subvention à cette association.

Après avoir entendu l'exposé de monsieur le maire, le conseil municipal, invité à se prononcer,

DÉCIDE *(**13 exprimés, 13 pour** – madame Paillon s'abstenant de voter pour monsieur Bordenave, président de l'ASCUR) d'allouer, au titre de l'année 2015, la subvention suivante :*

- ***Association sportive et culturelle Uzos-Rontignon (ASCUR)*** ..... : ***900 €***

DÉCIDE ***à l'unanimité*** *de surseoir à l'attribution de la subvention à l'association des parents d'élèves (APE) du regroupement pédagogique intercommunal (RPI) Narcastet-Rontignon au motif que cette association n'a pas remis un dossier complet et charge monsieur le maire d'émettre une correspondance de rappel à son président ;*

DÉCIDE *(**14 exprimés, 14 pour**) d'allouer, au titre de l'année 2015, la subvention suivante :*
- ***Comité des fêtes de Rontignon*** ..... : ***2 200 €***

DÉCIDE *(**12 exprimés, 12 pour** – messieurs Romain Bergeron et Bruno Zié-Mé, membres de l'ASMUR, ne participent pas au vote) d'allouer, au titre de l'année 2015, la subvention suivante :*
- ***ASMUR*** ..... : ***4 095 €***

DÉCIDE *(**14 exprimés, 14 pour**) d'allouer, au titre de l'année 2015, la subvention suivante :*
- ***Club "Les Deux Sources"*** ..... : ***500 €***
- ***Association communale de chasse agréée (ACCA) de Rontignon*** ..... : ***450 €***

Vote de la délibération 02-04-16 :

Nombre de membres	en exercice : **14**	présents : **13 dont 1 avec pouvoir**	
Nombre de suffrages	**pour**	**contre**	**abstentions**
	Voir le détail des votes ci-dessus		

3. DÉLIBÉRATION 03-04-2016 - VOTE DES SUBVENTIONS AUX COOPÉRATIVES SCOLAIRES POUR 2016

RAPPORTEUR : VICTOR DUDRET EN L'ABSENCE DE TONY BORDENAVE

Monsieur le maire présente au conseil les projets pédagogiques des écoles du RPI qui nécessitent un financement des communes (hors sorties piscine pour lesquelles le coût du transport est pris directement en charge à 50 % par les communes (1 020 € par commune)) :

► **Maternelle de Rontignon :**
- projet cirque au profit des enfants de petite et grande section : 300 € par commune ;

► **Primaire de Narcastet :**
- Projet montagne : 300 € par commune ;
- Projet théâtre : 459 € par commune.

Ainsi chaque commune subventionne-t-elle les coopératives scolaires comme suit :
- **Coopérative scolaire de Rontignon** ..... : **300 €,**
- **Coopérative scolaire de Narcastet** ..... : **759 €.**

Le reste du financement (pour les sorties mentionnées ci-dessus et pour toutes les autres sorties : 1, 2, 3, Pestacles – USEP – Cinéma – Château – Carnaval – Collège)) est réparti entre les coopératives scolaires et la participation des parents.

Plus personne n'ayant de question à poser, monsieur le maire propose de passer au vote des subventions au profit des coopératives scolaires.

Après entendu l'exposé de monsieur le maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, invité à se prononcer :

DÉCIDE ***d'allouer, au titre de l'année 2016, les subventions suivantes :***
- ***Coopérative scolaire de Rontignon*** ..... : ***300 €,***
- ***Coopérative scolaire de Narcastet*** ..... : ***759 €.***

Vote de la délibération 03-04-16 :

Nombre de membres	en exercice : **14**	présents : **13 dont 1 avec pouvoir**	
Nombre de suffrages	**pour**	**contre**	**abstentions**
	14	**0**	**0**

4. DÉLIBÉRATION 04-04-2016 - APPROBATION DE L'ADHÉSION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DU BARÉTOUS À L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (ÉPFL) BÉARN-PYRÉNÉES

RAPPORTEUR : VICTOR DUDRET.

Monsieur le maire indique à l'assemblée que le conseil d'administration de l'établissement public foncier local (ÉPFL) Béarn-Pyrénées a délibéré le 16 mars 2016 pour émettre un avis favorable sur la demande d'adhésion de la communauté de communes de la vallée du Barétous.

Conformément à l'article 8 des statuts de l'ÉPFL Béarn-Pyrénées, monsieur le président de l'ÉPFL demande maintenant à chaque adhérent, de se prononcer, dans un délai de trois mois, pour ou contre ces adhésions, ainsi que sur les modifications statutaires qui en découlent (article 1 (liste des membres adhérents), article 10 (représentation à l'assemblée générale) et article 13 (constitution du conseil d'administration). Cette procédure étant bien connue des membres du conseil et personne n'ayant de question à poser, monsieur le maire propose à l'assemblée de se prononcer.

Ouï l'exposé du maire et après en avoir délibéré, le conseil municipal :

APPROUVE ***l'adhésion de la communauté de communes de la Vallée du Barétous à l'établissement public foncier local (ÉPFL) Béarn-Pyrénées ;***

APPROUVE ***les modifications des statuts de l'ÉPFL qui découlent de l'entrée de ce nouveau membre au sein de cet établissement.***

Vote de la délibération 04-04-16 :

Nombre de membres	en exercice : **14**	présents : **13 dont 1 avec pouvoir**	
Nombre de suffrages	**pour**	**contre**	**abstentions**
	14	**0**	**0**

5. PROGRAMME "RÉNOVATION ÉCLAIRAGE PUBLIC SUITE À AUDIT – SDÉPA (RURAL) 2013" – APPROBATION DU PROJET ET DU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DE L'ÉCLAIRAGE PUBLIC SUITE À AUDIT ÉNERGÉTIQUE – DEGRÉ 1.

RAPPORTEUR : VICTOR DUDRET

Monsieur le maire rappelle à l'assemblée qu'en mai 2013 un audit de l'éclairage public de la commune a été réalisé sous couvert du syndicat départemental de l'énergie des Pyrénées-Atlantiques (SDÉPA) par le bureau d'études SECA Ingénierie.

Cet audit avait émis un certain nombre de préconisations et proposait un schéma directeur en définissant des degrés d'urgence pour des travaux de rénovation, d'économie d'énergie et de modernisation.

La présente délibération couvre le degré 1 de ces travaux dénommés "**rénovation de l'éclairage public suite à audit énergétique – degré 1**" qui intéressent les 5 armoires de commande de l'éclairage public de la commune.

La réalisation a été confiée à l'entreprise SARL Despagnet après que la commune ait été tenue informée du coût estimatif des travaux soit **6 133,71 €.**

En outre, il faut savoir que ces travaux font l'objet d'une inscription au programme d'électrification rurale "rénovation éclairage suite à audit – SDEPA (rural) 2013". Il revient au conseil municipal d'approuver le montant de la dépense et de voter le financement des travaux. La part communale s'élèvera à **2 455,58 euros**.

Ouï l'exposé de monsieur le maire et après avoir entendu ses explications et en avoir délibéré, le conseil municipal :

DÉCIDE ***de procéder aux travaux ci-dessus désignés et charge le syndicat d'énergie de leur exécution.***

APPROUVE ***le montant des travaux et des dépenses à réaliser, se décomposant comme suit :***

- ***Montant des travaux TTC ..... : 5 372,59 €***
- ***Assistance à maître d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et imprévus ..... : 537,26 €***
- ***Frais de gestion SDÉPA ..... : 223,86 €***

TOTAL ..... : 6 133,71 €

APPROUVE ***le plan de financement prévisionnel de l'opération se décomposant comme suit :***

- ***Participation du syndicat ..... : 2 708,68 €***
- ***FCTVA ..... : 969,45 €***
- ***Participation de la commune aux travaux à financer sur fonds libres ..... : 2 231,72 €***
- ***Participation de la commune aux frais de gestion à financer sur fonds libres ..... : 223,86 €***

TOTAL ..... : 6 133,71 €

La participation définitive de la commune sera déterminée après établissement du décompte définitif des travaux. De plus, si la commune finance sa participation aux travaux sur ses "fonds libres", le SDÉPA pourra lui demander un ou plusieurs acomptes, en fonction des travaux exécutés.

ACCEPTE ***l'éventuelle servitude à titre gratuit sur le domaine privé communal ;***

TRANSMET ***la présente délibération au contrôle de légalité.***

Vote de la délibération 05-04-16 :

Nombre de membres	en exercice : **14**	présents : **13 dont 1 avec pouvoir**	
Nombre de suffrages	**pour**	**contre**	**abstentions**
	14	**0**	**0**

6. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL À CONSTRUCTION ENTRE LA COMMUNE DE RONTIGNON ET LA SOCIÉTÉ DÉNOMMÉE LUXEL SAS ET CONVENTION DE JOUISSANCE EXCLUSIVE ACCESSOIRE

RAPPORTEUR : VICTOR DUDRET

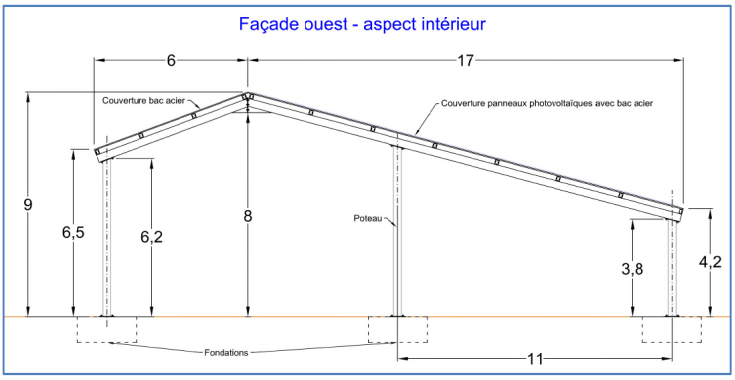
Monsieur le maire rappelle au conseil que la société Luxel, sollicitée par ses soins en 2014, a élaboré un projet de hangar supportant une installation de production d'électricité photovoltaïque. Pour pouvoir répondre à l'appel d'offres de la commission de régulation de l'énergie (CRE[a]), la société Luxel a déposé un permis de construire le 28 février 2015 pour l'installation d'un hangar d'entrepôts de véhicules ouvert avec système d'énergie photovoltaïque en toiture. Le permis de construire a été approuvé par arrêté en date du 22 mai 2015 (validité jusqu'au 22 mai 2018).

La société Luxel a été déclarée lauréate le 4 avril 2016 et dispose désormais de 24 mois pour mettre le système en production. La commune de Rontignon, quant à elle, dispose de 2 mois pour approuver le projet, signer la promesse synallagmatique de bail à construction (31 ans) ainsi que la convention de jouissance exclusive.

De plus, elle doit s'engager pour un certain nombre de travaux qui lui reviennent dans le cadre de son partenariat avec la société Luxel :

- Terrassement en nivellement (réduit sur le site puisqu'il s'agit d'une ancienne plate-forme de stockage),

[a] CRE : La commission concourt au bon fonctionnement des marchés de l'électricité et du gaz naturel au bénéfice des consommateurs finals et en cohérence avec les objectifs de la politique énergétique. En particulier, elle concourt à la mise en œuvre des dispositifs de soutien à la production d'électricité. C'est dans le cadre de cette mission qu'elle met en œuvre la procédure d'appel d'offres décidé par le ministre chargé de l'énergie "lorsque les capacités de production ne répondent pas aux objectifs de la programmation pluriannuelle des investissements". La CRE assure ainsi la rédaction du cahier des charges, le dépouillement des offres et émet un avis sur les candidats, parmi lesquels le ministre désigne le ou les candidats retenus (article L 311-10 du code de l'énergie et décret n°2002-1434 du 4 décembre 2002).



- La mise à disposition d'un accès et d'une piste périphérique carrossable,
- Le bardage trois faces dans un délai de 6 mois à compter du montage de la structure.

Le bâtiment aura une surface de 1 219 m² et sera construit sur la parcelle cadastrée AA n° 90. Il sera long de 53 mètres pour une largeur de 23 mètres et une hauteur au faîtage de 9 mètres. Il supportera près de 1 000 m² de panneaux sur la partie de la toiture inclinée à 15°.

La commune (le bailleur) doit s'engager par la signature d'une promesse de bail à construction sous conditions suspensives dont le texte est joint à la présente note explicative. La durée du bail est de 31 ans pour la construction que nous connaissons puisque le permis de construire a été accordé.

Accessoire de ce bail, se trouve une convention de jouissance exclusive par laquelle le prêteur (Luxel) accorde une jouissance exclusive à l'emprunteur (la commune) du bâtiment tel que défini par le bail à construction. Les usages seront définis d'un commun accord. La convention est également consentie pour une durée de 31 ans et à titre gratuit.

Monsieur le maire expose à l'assemblée les termes des documents dont il demande l'autorisation de signature, rappelle les éléments techniques du hangar et répond aux questions posées.

Il demande au conseil de se prononcer.

***Vu** les articles L. 251-1 et R. 251-1 du code de la construction et de l'habitation,*

***Vu** le permis de construire (PC 064 467 15 P004) déposé le 28 février 2015 ayant fait l'objet d'un arrêté d'accord en date du 22 mai 2015,*

***Vu** Le projet de la société LUXEL SAS dont le siège est situé au bâtiment Latitude Sud – 770 avenue Alfred-Sauvy – 34470 Pérols et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 508 272 309,*

***Vu** la convention de délégation de pouvoirs intervenue le 2 février 2009 accordant la représentation de la société Luxel à son délégataire, monsieur Jean-Baptiste BOINET, directeur du service développement,*

Le conseil municipal, ayant entendu les explications de monsieur le maire et ayant reçu communication de la promesse synallagmatique de bail à construction et de son accessoire, la convention de jouissance exclusive,

***APPROUVE** le contenu des documents susmentionnés,*

***AUTORISE** monsieur le maire à signer la promesse synallagmatique de bail à construction et ses accessoires,*

***TRANSMET** la présente délibération au contrôle de légalité.*

Vote de la délibération 06-04-16 :

Nombre de membres	en exercice : **14**	présents : **13 dont 1 avec pouvoir**	
Nombre de suffrages	**pour**	**contre**	**abstentions**
	14	**0**	**0**

7. PROJET DE RÉNOVATION ET D'AGRANDISSEMENT DE L'ÉCOLE ET DE LA MAIRIE : AVENANT À L'ACTE D'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ CASADEBAIGT (LOTE 1-2 GROS ŒUVRE ET VRD) SUITE À TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES.

RAPPORTEUR : VICTOR DUDRET

Monsieur le maire informe l'assemblée qu'à l'occasion d'une visite du chantier de construction, le chef des travaux a attiré l'attention du maître d'ouvrage (la commune) et du maître d'œuvre (monsieur Pierre Marsan) sur la différence de niveau entre le plancher du bâtiment en construction (196,55 NGH) se situant dans le continuité de l'existant école et le parking de la mairie (196,02 NGH) soit 53 cm .

Pour la mise en œuvre impérative des principes d'accessibilité (mise à niveau de l'accès parking), ainsi que pour la rehausse des vannes sur réseaux dans le regard existant, il convient de réaliser des travaux supplémentaires non prévus dans le marché initial.

Ces travaux ont été valorisés à la demande du maître d'ouvrage et font donc l'objet d'un devis pour un montant total de **2 778,50 € HT** (3 334,20 € TTC). Ces travaux supplémentaires se décomposent comme suit :
- Travaux sur les vannes existantes : 378, 50 € HT,
- Adaptation et raccordement parking avec terrasse extérieure y compris reprofilage du terrain, sciage et démolition, et enrobés avec fondation compactée : 2 400,00 € HT.

L'exécution de ces travaux puis leur règlement nécessitent la rédaction d'un avenant au marché passé avec l'entreprise Casadebaigt (acte d'engagement signé par le maître d'ouvrage le 23 février 2016 pour un montant de 105 753,40 € HT) pour porter le montant total des travaux à **108 531,90 € HT**.

Monsieur le maire expose le devis de ces travaux supplémentaires et après avoir répondu aux questions posées demande au conseil de se prononcer.

Vu ***l'acte d'engagement du 4 janvier 2016 approuvé par le maître d'ouvrage le 23 février 2016, pour un montant de 105 753,40 € HT ;***

Vu ***le devis estimatif présenté le 25 avril 2016 pour des travaux supplémentaires pour un montant de 2 778,50 € HT et approuvé par monsieur Pierre Marsan, maître d'œuvre ;***

Le conseil municipal, entendu les explications de monsieur le maire et après en avoir délibéré,

APPROUVE ***le devis présenté par l'entreprise Casadebaigt pour l'exécution de travaux supplémentaires indispensables au projet en cours de rénovation et d'agrandissement de l'école et de la mairie pour un montant de 2 778,50 € HT ;***

DIT ***que les crédits nécessaires sont prévus au budget primitif (chapitre 16) ;***

AUTORISE ***monsieur le maire à signer l'avenant n°1 à l'acte d'engagement passé avec l'entreprise Casadebaigt visant à porter le montant total des travaux de 105 753,40 € HT à 108 531,90 € HT pour y inclure les travaux supplémentaires précédemment approuvés.***

Vote de la délibération 07-04-16 :

Nombre de membres	en exercice : **14**	présents : **13 dont 1 avec pouvoir**	
Nombre de suffrages	**pour**	**contre**	**abstentions**
	14	**0**	**0**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 heures 00.

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL A CONSTRUCTION

L'AN DEUX MILLE SEIZE,

Le,

IDENTIFICATION DES PARTIES :

BAILLEUR :

Monsieur/Madame ++++++++

ET

Monsieur/Madame +++++++

En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

D'une part,

PRENEUR :

La société dénommée LUXEL SAS au capital de 500 000 euros, dont le siège social est situé au Bâtiment Latitude Sud - 770 Avenue Alfred Sauvy – 34470 Pérols et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 508 272 309, représentée par son délégataire, conformément à la convention de délégation de pouvoirs intervenue en date du 02 février 2009, Monsieur Jean-Baptiste BOINET, Directeur du service développement.

D'autre part,

EXPLOITANT (si exploitant différent du BAILLEUR) :

La société dénommée +++++++
Monsieur/Madame

Représentée par+++++++

D'autre part,

Le BAILLEUR, le PRENEUR et l'EXPLOITANT sont ci-après désignés individuellement une « Partie » et collectivement les « Parties ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - DEFINITIONS

Achèvement : Désigne l'achèvement des Constructions tel que défini dans la Clause Achèvement

Annexe : Désigne tous documents annexés aux présentes et formant un tout indissociable avec le bail lui-même. Ces annexes acquièrent le même caractère que si elles avaient intégralement figuré dans le corps du présent contrat de bail. Etant ici précisé que, compte tenu des particularités liées à la réalisation d'une centrale photovoltaïque, les Parties sont convenues que les caractéristiques définitives de l'installation à réaliser pourront être précisées postérieurement aux présentes et donneront lieu à d'éventuelles modifications des Annexes sans préjudice des engagements prévus au présent bail, et sans modification du loyer.

Article : Désigne un article du présent bail à construction.

Autorisations Administratives : Désigne tous les permis, approbations, agréments, licences, déclarations de travaux et autres autorisations administratives, d'urbanisme ou autres, devenus définitifs, purgés de tous recours des tiers et n'ayant pas fait l'objet d'un retrait, que le PRENEUR est tenu de détenir afin de permettre, selon le cas, la réalisation des Travaux.

Bâtiment : Le hangar objet du bail à construction

Constructions : Désigne conjointement le Bâtiment et l'Equipement.

Destination : Désigne l'usage futur du Bâtiment, que l'Exploitant, s'engage à respecter en sa qualité d'occupant.

Equipement : Désigne un ensemble d'équipements de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil installé sur tout ou partie de la toiture du Bâtiment et de matériel électrique et de raccordement de ces équipements au réseau électrique.

EXPLOITANT : utilisateur du Bâtiment dans les termes et conditions de la convention de jouissance exclusive ci-annexée.

Jours : Le nombre de jours se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour ouvré suivant.

Terrain : Désigne le terrain objet du présent bail à construction.

Travaux : Désigne les travaux arrêtés entre le BAILLEUR et le PRENEUR que le PRENEUR s'engagera à réaliser aux termes du bail à construction.

ARTICLE 2 : PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

OBJET DU CONTRAT

Le BAILLEUR, par les présentes, promet de donner à bail à construction, dans les termes des articles L. 251-1 et R. 251-1 du code de la construction et de l'habitation, au PRENEUR qui accepte mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, le Terrain tel que désigné à la Clause Désignation ci-après.

Les Parties conviennent que le Terrain donné à bail est destiné à la construction du Bâtiment sur lequel est prévu l'implantation en toiture (), l'exploitation et l'entretien d'une centrale photovoltaïque (les Constructions) que le PRENEUR s'oblige à édifier ou à faire édifier à ses frais conformément aux plans et caractéristiques annexés et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail qui constituent la cause juridique du présent contrat.

Le PRENEUR s'oblige à poursuivre la réalisation de ladite installation jusqu'à son complet achèvement, ainsi que des éléments d'équipement prévus.

Les Constructions devront être réalisées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions règlementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit, autre que ceux convenus entre les Parties, pendant la construction, l'exécution des installations et pendant l'exploitation de l'installation photovoltaïque en toiture, au BAILLEUR propriétaire du Terrain et aux propriétaires voisins.

DESIGNATION

Le BAILLEUR est propriétaire d'un terrain sis à
……
……
……
……
……
……., figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance

La société LUXEL a sollicité le BAILLEUR pour édifier sur une partie du terrain susvisé, et tel qu'identifié en Annexe 2 de la présente Promesse, un Bâtiment ayant les caractéristiques suivantes :

- Type : hangar d'une surface d'emprise au sol : ……. m²
- Toiture : ……. m²

Les travaux consisteront :
- d'une part, en la construction d'un hangar ;
- d'autre part, en la construction, sur la toiture d'une installation photovoltaïque, c'est-à-dire un ensemble composé du système photovoltaïque et des éléments assurant la transmission et la transformation du courant électrique (câblages, onduleurs).

Le Terrain objet de la présente promesse de bail à construction est identifié en violet sur le plan ci-annexé.

Le BAILLEUR ayant accédé à la demande du PRENEUR, comme étant intéressé à titre principal par la réalisation des travaux de construction devant être réalisés par le PRENEUR, les soussignés ont convenu d'envisager la conclusion d'un bail à construction pour une durée de TRENTE ET UNE (31) années et par conséquent ont convenu de régulariser la présente promesse synallagmatique de bail à construction sous conditions suspensives.

PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

- **servitude de passage et d'accès**

Le BAILLEUR s'obligera à consentir au PRENEUR, pour toute la durée du bail à construction, éventuellement prorogée, une servitude de passage (voir plan d'implantation en annexe 2) pour permettre l'accès au Terrain objet des présentes (pour les besoins de la construction et également pour les besoins de l'exploitation de la centrale photovoltaïque).
Cette servitude de passage pourra être exercée en tous temps et à toute heure, sans aucune restriction pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation et ce par le PRENEUR, ses employés et préposés, ses invités et visiteurs ainsi que pour l'ensemble des besoins liés des Constructions, l'entretien et la réparation des Constructions ainsi que pour les besoins de l'exploitation de l'Equipement.
Ledit passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.
Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf accord entre les Parties.
De convention expresse entre les Parties, les caractéristiques de la chaussée sont telles que tout véhicule, y compris les grues et convois exceptionnels de fort tonnage peuvent accéder aux emplacements des Constructions pendant le chantier et ensuite pour l'entretien des Constructions.
Les détériorations de l'emprise de la servitude seront à la charge de la partie ayant causé ces détériorations. Le défaut ou le manque d'entretien de l'un ou l'autre des utilisateurs le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

- **servitude de passage des réseaux de câbles**

Le BAILLEUR s'obligera à consentir, lors de la réitération par acte authentique du bail à construction, au profit du Terrain pris à bail par le PRENEUR une servitude pour le passage de tous les réseaux et câbles enterrés nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la centrale photovoltaïque et dont l'emprise sera déterminée ultérieurement entre les parties. (Annexe 2)

De même le BAILLEUR s'obligera à constituer au profit du Terrain objet du bail à construction :
- une servitude réelle de pose des onduleurs
- et des transformateurs nécessaires à l'exploitation de l'installation photovoltaïque.

Les différents réseaux et câbles seront installés et entretenus aux frais du PRENEUR.

En cas de détérioration apportée à ces canalisations et réseaux du fait du BAILLEUR, ce dernier devra effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai, de manière à apporter au fonds dominant le minimum de nuisances.
A titre de servitude réelle, pendant la durée du bail à construction éventuellement prorogé, le BAILLEUR devra également veiller à ce que ses plantations ne provoquent aucun désordre auxdits réseaux et câbles. Aucune culture susceptible d'endommager les câbles ne devra être pratiquée sur le parcours des dits câbles, sur une largeur de deux mètres de part et d'autre. De la même manière et dans la même forme, aucune construction ne devra être réalisée, aucun arbre ne devra être planté ni aucun labour ne pourra être effectué.

- **non obstacle à la lumière – servitude non aedificandi/ non *altius tollendi***

Le BAILLEUR s'obligera à titre de servitude à ne pas édifier, surélever, installer ou planter ou laisser se développer quelque édifice, mur, arbre, câble aérien ou autre qui puisse faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement de l'Equipement.
Le BAILLEUR s'obligera également à ne pas planter ni laisser se développer des végétations dont la pollinisation aérienne est particulièrement abondante (par exemple bouleau, cyprès, frêne, aulne, graminées et armoise).
De manière générale, il s'engagera à ne pas exercer d'activité susceptible de diminuer l'ensoleillement de l'Equipement.

- **abords des constructions**

Le BAILLEUR s'obligera, pendant toute la durée du bail éventuellement prorogé, à ne pas stocker de matière combustible à moins de dix (10) mètres des Constructions.
De manière générale, le BAILLEUR s'engage à assurer le bon fonctionnement et l'entretien des moyens d'extinction d'incendie adaptés à toute activité exercée dans le Bâtiment.
Dans l'hypothèse où le BAILLEUR donnerait à bail tout ou partie de terrains contigus au Terrain, il s'engagera à s'assurer que son locataire respecte également les dispositions ci-dessus. Dans le cas contraire, la responsabilité du BAILLEUR pourra être recherchée.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare que le Terrain et tous les droits qui y sont attachés sont libres de toute occupation, location, de toutes servitudes et de tout droit, hypothèque ou privilège susceptibles d'être invoqués par des tiers et qui pourraient nuire aux droits du PRENEUR
A défaut, le BAILLEUR s'engage à rapporter toutes autorisations nécessaires, à procéder à toutes résiliations qui s'avèreraient nécessaires ou à toute radiation ou mainlevées nécessaires pour garantir le PRENEUR contre tous risques d'éviction ou de dénaturation de ses droits. Le BAILLEUR devra avoir pleinement exécuté cet engagement avant la réitération des présentes en la forme authentique

A cet égard, le BAILLEUR et l'Exploitant s'engagent à résilier partiellement le contrat oral ou formel susvisé les liant intervenu le afin d'exclure de l'assiette dudit contrat le Terrain, et ce avant la réitération authentique des présentes

Il est entendu entre le BAILLEUR et le PRENEUR que dans le cadre des obligations du BAILLEUR décrites au présent article, toute action ou formalité réalisée par le PRENEUR ou par une de ses filiales, demeurera à la charge financière du BAILLEUR.

A compter de ce jour, le BAILLEUR s'interdit tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la Consistance, aux caractéristiques du Terrain ainsi qu'aux conditions de jouissance promises au

PRENEUR, et de consentir sur ledit Terrain quelque droit réel ou personnel que ce soit, susceptible de porter atteinte aux droits du PRENEUR.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est établie sous les conditions suspensives ci-après énoncées, stipulées au profit du seul PRENEUR, qui sera libre d'y renoncer avant la fin du délai prévu pour leur réalisation, par lettre recommandée avec avis de réception, acte extra judiciaire ou remise en main propre contre récépissé.

- Justification que la situation hypothécaire du BAILLEUR ne révèle pas d'empêchement ou d'inscription susceptible de remettre en cause le bail à construction qui perdurerait malgré l'action adaptée du BAILLEUR.

- L'examen des titres de propriété du BAILLEUR qui ne doit pas faire apparaitre l'existence d'une servitude non portée à la connaissance du PRENEUR ou un vice quelconque affectant le droit réel du PRENEUR. Le cas échéant, le BAILLEUR rapporte toutes autorisations nécessaires pour garantir le PRENEUR contre tous risques d'éviction.

- Obtention par le PRENEUR, de toutes les autorisations administratives purgée de tout recours nécessaires à l'implantation des Constructions et à l'exploitation de l'Equipement implanté en toiture du Bâtiment.

- Production par le PRENEUR d'un certificat de non retrait et un certificat de non recours à l'encontre du permis de construire autorisant la construction dudit Bâtiment équipé d'une centrale photovoltaïque,

- Absence de contrainte particulière révélée pendant l'étude du sol (réalisée par le PRENEUR à ses frais) qui oblige la mise en place de fondations spéciales qui seraient de nature à remettre en cause le projet de construction.

- Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur imposant la conservation de tout ou partie du Terrain, la modification du projet du PRENEUR tel que défini dans le permis de construire ou un surcout financier pour le PRENEUR.

- Absence de faits ou d'événements économiques et/ou réglementaires susceptibles d'affecter de façon durable la valeur et la rentabilité du PRENEUR entre la date de signature des présentes et la réitération du présent acte en la forme authentique.

- Obtention par le PRENEUR d'un financement bancaire répondant aux conditions classiques de financement du secteur des Energies Renouvelables, d'un montant minimum correspondant à 85% du montant de l'investissement et sur une durée minimum de dix-sept (17) ans.

La justification de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus devra être fournie au notaire chargé de la réitération des présentes par tout moyen, dans un délai de 36 mois à compter de la signature des présentes.

En cas de non réalisation dans les délais impartis de l'une de ces conditions suspensives, les présentes seront caduques au sens de l'article 1176 du code civil. Les Parties se trouveront libérées de tout engagement, sans que l'une ou l'autre d'entre elles puisse prétendre à aucune indemnité, sous réserve d'un délai de dix jours ouvrés après réception, d'une mise en demeure du BAILLEUR, formalisée par courrier recommandé avec accusé de réception, pour lever les conditions ou y renoncer.

L'acte authentique constatant la réalisation du bail à construction sera reçu par un notaire choisi d'un commun accord entre les parties, dans le délai maximum de QUINZE (15) jours à compter de la réalisation de la dernière condition suspensive.

Si toutes les conditions suspensives étant réalisées, l'une des parties se refuse à signer l'acte

authentique de bail à construction, l'autre partie pourra l'y contraindre par toutes voies et moyens de droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels elle pourra prétendre. Dans ce but, il sera fait sommation par voie extrajudiciaire à la partie défaillante d'avoir à se trouver en l'étude du notaire rédacteur à tels jours et heures qui seront fixés pour signer l'acte authentique ou établir un procès-verbal de difficultés ou de défaut.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DU BAIL A CONSTRUCTION

DUREE INITIALE

Le bail prendra effet le jour de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes et sera consenti pour une durée de TRENTE ET UNE (31) ANNEES à compter de la signature du bail à construction.

Aucune tacite reconduction ne sera possible.

Le terme de ce bail pourra faire l'objet d'une prorogation conventionnelle, sans changement du reste de ses conditions, sans que ladite prorogation ne puisse excéder quinze (15) ans. La demande de prorogation devra être adressée par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception six (6) mois avant le terme du bail.

ENGAGEMENT D'EDIFIER LES CONSTRUCTIONS

- **engagement de construire**

Le PRENEUR devra édifier ou à faire édifier sur le Terrain les Constructions conformes aux caractéristiques prévues au présent bail à l'exclusion des éléments décrits ci-dessous devant être réalisés par le BAILLEUR dans les conditions du présent article.

L'emplacement et le descriptif des Constructions figurent sur les plans et notice descriptive et technique demeurés annexés aux présentes après visa par les Parties.

Le BAILLEUR déclare ainsi être parfaitement informé des Constructions qui seront édifiées sur le Terrain ainsi que des conséquences liées à la production d'électricité photovoltaïque en toiture des Bâtiments (bruit léger dans le local technique).

Le PRENEUR fera construire les Constructions, conformément au permis de construire qui lui aura été délivré, qui incluront notamment les éléments suivants :

- Charpente,
- Une centrale photovoltaïque en toiture, financée en totalité par le PRENEUR,
- comprenant :
  - Local technique abritant les onduleurs et les organes électriques de protection et de coupure;
  - Equipement photovoltaïque (modules photovoltaïques, câbles et chemins de câbles).

A l'exclusion de tous autres aménagements non expressément prévus aux présentes ou dans l'une des annexes susvisées.

Le PRENEUR ne pourra apporter au projet de construction tel qu'autorisé par le permis de construire aucune modification sans avoir obtenu l'accord écrit du BAILLEUR à ce sujet et éventuellement un permis de construire modificatif.

Le BAILLEUR disposera d' 1 (un) mois après la notification de l'Achèvement par lettre recommandée avec accusé de réception qui lui sera faite par le PRENEUR pour contrôler l'adéquation des constructions avec les spécifications de l'état récapitulatif des options susvisées et faire connaître ses observations au PRENEUR.

Il est convenu que le BAILLEUR procédera, pour sa part, aux aménagements décrits en Annexe 2 et

ce, conformément au permis de construire autorisé, (Annexe 2 : Offre technique et commerciale pour un hangar photovoltaïque)

Le BAILLEUR s'engage à réaliser ou faire réaliser les aménagements visés en Annexe 2 dans les délais définis dans ladite annexe.

En cas de non-respect par le BAILLEUR des engagements énoncés ci-dessus, et après mise en demeure préalable (LRAR) restée sans effet pendant quinze (15) jours, le PRENEUR pourra effectuer les travaux, qui seront alors intégralement refacturés au BAILLEUR avec une majoration de pénalité de trente pour cent (30%). En cas de perte d'exploitation liée à un report des délais de mise en service de l'installation photovoltaïque du fait du BAILLEUR, le PRENEUR pourra demander au BAILLEUR un remboursement des pertes de revenus liées à l'exploitation.

Pour la parfaite compréhension de la notice ci-annexée, il est précisé que les travaux de terrassement, à la charge du BAILLEUR, comprennent le décapage et la mise à niveau du terrain par déblais uniquement sur une surface comprenant l'emprise des Constructions élargie de cinq (5) mètres de chaque côté.
Les remblais sont interdits sauf accord contraire du PRENEUR ou sauf réalisation des fondations par le PRENEUR. Dans tous les cas, le BAILLEUR, s'engage à prévenir le PRENEUR au minimum 15 jours avant de commencer ou de procéder lui-même à des travaux de terrassement sur le Terrain ou impactant le Terrain afin d'obtenir la confirmation écrite du PRENEUR de la conformité des travaux envisagés avec le projet.

Le BAILLEUR et le PRENEUR se concerteront afin de mener ensemble les travaux leur incombant dans les meilleures conditions, et ce de manière à permettre au PRENEUR de pouvoir constater, l'Achèvement des Constructions au plus tard dans un délai de quinze (15) jours suivant l'achèvement de la réalisation par le PRENEUR des Travaux à sa charge et d'obtenir l'attestation de non contestation de conformité. En cas de retard dans l'exécution des travaux susvisés à la charge du BAILLEUR, le PRENEUR se réservera la possibilité d'une action en vue de l'obtention d'une indemnité correspondant au manque à gagner et préjudice subi.

De son plein gré, le BAILLEUR, devra également réaliser à ses frais exclusifs, et sous sa responsabilité, dans des délais compatibles avec la réalisation du chantier du PRENEUR :

- Tous les équipements nécessaires à la mise en conformité du Bâtiment avec la règlementation en vigueur liée à l'utilisation du Bâtiment.
- Procéder à l'élagage ou l'abattage des arbres ou végétaux divers existant sur le Terrain, avant le début de la phase Travaux, d'une part, et faisant un masque d'ombre sur la toiture photovoltaïque, avant l'Achèvement des Travaux, d'autre part.
- Fourniture d'un accès au Terrain et d'une piste périphérique pendant la phase « Travaux » permettant l'édification des Constructions : construction et mise à disposition d'un accès et d'une piste périphérique d'une largeur de 5 mètres minimum et d'une portance de vingt-cinq (25) MPa minimum (type PF1) dégagée de tout obstacle et permettant d'accéder au Terrain et en périphérie de la Construction par tout temps avec des semi-remorques ou camion toupie (béton) depuis le réseau routier public.
- Mise à disposition d'une zone de stockage de deux cents (200) m² minimum pendant la durée des Travaux d'édification des Constructions.

Il est précisé que le PRENEUR effectuera ou fera effectuer l'ouverture, puis la fermeture de la tranchée nécessaire au raccordement de l'Equipement. Il est expressément convenu entre les Parties que pendant cette phase « Travaux », le BAILLEUR pourra installer le système électrique d'alimentation du Bâtiment dans cette tranchée, à ses frais exclusifs.

Par ailleurs, le BAILLEUR pourra réaliser les travaux suivants sur le Bâtiment, à ses frais, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la tenue et à la solidité des Constructions et sous réserve d'obtenir au préalable de leur réalisation l'autorisation par écrit du PRENEUR :

- Dallage,
- Menuiseries,
- Chéneaux,
- Et, de façon générale, tout équipement de second œuvre du Bâtiment.

Il est expressément convenu entre les Parties que, pendant toute la durée du bail, le BAILLEUR et l'EXPLOITANT ne devront pas procéder à tous travaux, fixations ou surcharges susceptibles de porter atteinte à la solidité et la tenue des Constructions.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'aucune indemnisation ne sera due au BAILLEUR ni à l'EXPLOITANT au titre des améliorations que ce(s) dernier(s) apporterait(ent) au Bâtiment en vertu des dispositions prévues au présent article, le BAILLEUR ayant vocation à devenir propriétaire des Constructions au terme du bail à construction.

Par ailleurs, il est expressément convenu entre les Parties que tous travaux de second œuvre réalisés par le BAILLEUR ou l'EXPLOITANT, sur autorisation écrite du PRENEUR, notamment du fait d'une mise en conformité résultant de normes législatives, réglementaires, de procédures ou d'usages, devront être réalisés de manière à éviter toute suspension de l'exploitation de l'Equipement et devront donc, dans la mesure du possible, être réalisés pendant la phase de réalisation des Constructions, avant l'Achèvement des Travaux.

Il est expressément convenu entre les Parties que compte tenu de la technicité des Constructions, le BAILLEUR et l'EXPLOITANT ne pourront être amenés qu'exceptionnellement à intervenir sur l'Equipement, sauf autorisation et instruction du PRENEUR. Cependant, il est expressément convenu entre les Parties que tous réparations ou travaux d'améliorations liés à l'activité du BAILLEUR et/ou de l'Exploitant sera à la charge financière exclusive de ce(s) dernier(s).

Dans le cas où ceux-ci nécessiteraient une intervention sur l'Equipement qui obligeraient à faire déposer par le PRENEUR temporairement tout ou partie de l'Equipement, le BAILLEUR devra en avertir le PRENEUR en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation prévisible de l'Equipement ou de la partie de l'Equipement concernée. Les frais de dépose et de remise en place seront supportés par le BAILLEUR. Dans ce cas, le BAILLEUR s'engage à verser au PRENEUR une indemnité de suspension d'exploitation à concurrence de son préjudice réel. Cette indemnité sera calculée selon la formule suivante :

- Production attendue de la période de suspension (en kWh) x tarif d'achat en vigueur x nbre de jours de suspension (en € ht)
- Dans ce cas, le PRENEUR devra pour sa part justifier au BAILLEUR le montant de l'indemnité réclamée.

Si la nature des travaux et l'organisation du chantier le rendent possible sans inconvénient excessif, la dépose de tout ou partie de l'Equipement se fera par intervention ou par tranche de telle sorte que lesdits travaux ne puissent affecter plus de 1/20ème de la production à la fois. Le PRENEUR règlera durant la durée de ces travaux un loyer diminué dans la même proportion que la surface de panneaux déposés par rapport à la surface totale des panneaux installés

En cas de carence du BAILLEUR et/ou de l'EXPLOITANT constatée au titre des dispositions ci-dessus, et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet à l'expiration d'un délai maximum de 15 (quinze) jours, le PRENEUR pourra effectuer ou faire effectuer, aux frais du BAILLEUR et/ou de l'EXPLOITANT, tous travaux ou démarches qu'il jugerait nécessaires.

- **modalités d'exécution de l'engagement de construire**

Le PRENEUR s'engagera à réaliser les Travaux ci-dessus définis conformément aux règles de l'art, aux lois et règlements en vigueur ainsi qu'aux permis autorisé.

- **délai de commencement de l'engagement de construire**

Le PRENEUR s'obligera à commencer la réalisation des Travaux à sa charge ci-dessus définis dans les 6 (six) mois suivant la signature du bail à construction, sauf cas de force majeure.

ACHEVEMENT / CONFORMITE

- **constatation de l'achèvement**

L'obligation d'achever les Constructions qui incombe au PRENEUR comportera pour ce dernier, celle d'adresser à l'autorité compétente la Déclaration Attestant de l'Achèvement des Travaux et de leur Conformité, conformément au code de l'urbanisme.

- **conformité**

Le PRENEUR s'obligera également à obtenir la délivrance par l'autorité compétente de l'attestation prévue à l'article R. 462-10 du code de l'urbanisme certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée dans le délai de trois mois à compter de la réception de ladite déclaration. Le PRENEUR s'obligera à notifier cette attestation, dès obtention, au BAILLEUR.

Le PRENEUR ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des Travaux que pour prononcer la réception des Constructions. Il fera le cas échéant exécuter à ses frais tous les travaux qui pourraient être exigés par l'autorité administrative compétente pour délivrer ladite attestation.

ENTRETIEN ET REPARATION DES CONSTRUCTIONS

Le PRENEUR devra pendant tout le cours du bail , conformément à l'article L. 251-4 du Code de la construction et de l'habitation, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées dont il gardera la jouissance et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Dans ce cadre, le PRENEUR devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet

Etant ici précisé que si les Constructions périssent par cas fortuit ou force majeure, le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire les Constructions ayant péri et la résiliation du bail à construction pourra, à la demande de l'une ou l'autre Partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues, conformément aux dispositions de l'article L. 251-7 du code de la construction et de l'habitation.

Le BAILLEUR et l'Exploitant s'engagent à entretenir leurs propres installations que celles-ci se situent sur le Terrain objet du bail ou sur les terrains contigus, de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de l'Equipement ou en perturber la jouissance, ou encore ne puisse causer des dommages aux Constructions.

PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

Au cours du bail
Les Constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

A l'expiration du bail
A l'expiration du présent bail à construction, à son terme normal ou par anticipation pour quelque cause que ce soit, toutes les Constructions édifiées en cours de bail sur le Terrain et tous immeubles par annexion, incorporation ou destination qui y seront réalisés, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, et ce sans indemnité, par voie d'accession, et sans qu'il soit besoin d'un acte pour le constater, sous réserve que le PRENEUR puisse être libéré de toutes obligations mises à sa charge par la règlementation actuelle ou à venir concernant l'exploitation, le démantèlement et le recyclage de l'Equipement.

Il est ici expressément convenu que le BAILLEUR prendra les biens dont il s'agit dans l'état où ils se trouveront lors du transfert de propriété de sorte qu'il ne pourra exiger du PRENEUR :

- ni une remise à l'état neuf des Constructions,
- ni un enlèvement de tout ou partie des Constructions,
- ni une garantie de rendement ou de rentabilité de l'Equipement.

En revanche, le PRENEUR s'engage, à la demande du BAILLEUR, à garantir la mise en isolation électrique des modules photovoltaïques, en procédant à la mise en sécurité de l'installation électrique.

REDEVANCE

Compte tenu de la remise des constructions au BAILLEUR sans indemnité à la fin du Bail à Construction, celui-ci sera consenti et accepté, savoir :

1/ A compter de l'Achèvement des Constructions, le loyer sera en outre constitué :
- de l'accession par le BAILLEUR, au terme bail, à la propriété de l'ensemble des Constructions édifiées par le PRENEUR, sous réserve que le PRENEUR puisse être libéré de toutes obligations mises à sa charge par la règlementation actuelle ou à venir concernant l'exploitation, le démantèlement et le recyclage de l'Equipement.
- de la remise en jouissance par le PRENEUR à l'Exploitant du Bâtiment, dans les termes et conditions de la convention de jouissance exclusive figurant en Annexe 1

2/ A l'expiration du bail, une indemnité complémentaire de location de trois mille euros (3 000€) sera versée, et ce dans les trente (30) jours précédent ladite expiration du bail.

Absence de dépôt de garantie
Il ne sera prévu aucun dépôt de garantie au titre du bail à construction

DOMMAGES

En cas de sinistre sur le Terrain et ou les Constructions, les indemnités versées par les compagnies d'assurance seront employées à la réparation et à la remise en état du Terrain et de tout ou partie des Constructions et des remplacements éventuels.

Le BAILLEUR et le PRENEUR devront à cette fin obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou déclaration de travaux) qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives requises et, plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état ou dégradation des conditions financières ou de rendement de l'Equipement, il est d'ores et déjà convenu que :
- S'agissant d'un sinistre total, le bail sera résilié de plein droit sans versement d'indemnité de part et d'autre conformément au code de la construction et de l'habitation ;
- S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de la production d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, le présent bail se poursuivra jusqu'à son terme.
L'accession du BAILLEUR à la propriété des Constructions sera limitée aux portions non détruites par le sinistre, dans les conditions de l'article «PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS». Le loyer du par le PRENEUR au BAILLEUR sera réduit proportionnellement.

En cas de sinistre affectant les Constructions et ne relevant pas du fait ou de la faute du BAILLEUR ou de ses ayants droit, le PRENEUR assumera :
- tout dégât, toute détérioration ou panne de l'Equipement et des aménagements de raccordement et supportera les conséquences directes et indirectes susceptibles d'en résulter pour lui,
- toutes réparations et remises en état nécessaires sous réserve des autorisations administratives préalables.

Si le PRENEUR ne pouvait pas procéder à la réinstallation de l'Equipement ou à la remise en état des

parties endommagées de tout ou partie des Constructions, le bail serait résilié dans les conditions précitées.

Si la nature des travaux et l'organisation du chantier le rend possible sans inconvénient excessif, la dépose de tout ou partie de l'Equipement se fera par intervention ou par tranche de telle sorte que lesdits travaux ne puissent affecter plus de 1/20ème de la production à la fois.

Si l'interruption de fonctionnement de l'Equipement dure plus de 3 (trois) semaines par la faute du BAILLEUR, la durée du présent bail sera prolongée de la durée de cette interruption, aux frais du BAILLEUR.

En cas de sinistre survenant dans les 5 (cinq) dernières années du bail, l'indemnité versée sera employée, s'il plaît au PRENEUR, à la reconstruction de tout ou partie des Constructions ou à la remise en état des parties détruites.
Si le PRENEUR décide de ne pas reconstruire les Constructions ayant péri, la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire.

L'indemnité d'assurance allouée sera alors remise à un tiers séquestre désigné, soit amiablement par les Parties, soit par ordonnance du Tribunal de grande instance du lieu de la situation du Terrain rendue à la requête du BAILLEUR ou du PRENEUR le plus diligent, dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions d'attribution de ladite indemnité. Cette ordonnance déterminera, en outre, l'étendue et les modalités de la mission du séquestre.

Si les Constructions périssent par cas fortuit, ou force majeure, la reconstruction de ces dernières restera facultative pour le PRENEUR. La résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire dans le respect des dispositions de l'article 21. L'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent paragraphe dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions d'attribution de ladite indemnité.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le BAILLEUR s'engage à fournir au PRENEUR un état des risques naturels et technologiques.

DISPOSITIONS GENERALES

Le bail à construction sera en outre consenti sous les conditions suivantes

- **garantie des vices cachés, contenance de l'assiette foncière**

Le PRENEUR prendra possession du Terrain sans garantie d'erreur dans la désignation ou dans la contenance sus indiquée, quelle que puisse être la différence, fut-elle supérieure à 1/20ème.
Le BAILLEUR reste tenu de toutes les conséquences liées à une éventuelle pollution des sols, tant à l'égard du PRENEUR qu'à l'égard des tiers, ainsi que des éventuels vices cachés.

- **contributions**

Le PRENEUR acquittera pendant toute la durée du Bail, la taxe foncière sur les Constructions si elle est due.

- **constitution et acquisition de droits réels**

Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le Terrain de privilèges et d'hypothèques.
Conformément à l'article L. 251-3 du Code de la construction et de l'habitation, il pourra consentir, les servitudes indispensables à la réalisation des Constructions prévues au présent bail et à leur exploitation (maintenance comprise).
Le BAILLEUR reconnaît le droit au PRENEUR d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue et

droits de passage nécessaires à la réalisation des Constructions.
A l'expiration du présent bail par arrivée du terme, résiliation amiable ou judiciaire, les servitudes constituées du chef du PRENEUR, ainsi que tous les privilèges et hypothèques constitués de son chef s'éteindront de plein droit. Toutefois, conformément à l'article L. 251-6.al.3 du Code de la construction et de l'habitation, les privilèges et hypothèques inscrits avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir la résiliation du bail ou avant la publication de l'acte ou de la convention constatant la résiliation du bail, ne s'éteindront qu'à la date convenue aux présentes pour l'expiration du bail.

- **locations**

Le PRENEUR pourra louer librement le Terrain et les Constructions édifiées par lui, sans préjudice des droits conférés à l'Exploitant par remise en jouissance de tout ou partie du Bâtiment, dans le cadre de la construction pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail. Tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le PRENEUR ou ses ayants cause prendront fin de plein droit à l'expiration du bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive sans que le BAILLEUR ait à payer une quelconque indemnité à qui que ce soit.

- **cession et apport en société**

Le PRENEUR pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter à toute société de son choix ou, plus largement, en disposer à quelque titre et pour quelque cause que ce soit. Le bénéficiaire de cette disposition sera engagé à exécuter les charges et conditions du présent bail et sera tenu des mêmes obligations que son auteur.

Le PRENEUR sera en conséquence déchargé de toutes obligations résultant du présent bail, le BAILLEUR et le cessionnaire restant seuls tenus par les obligations et droits résultant des présentes, le tout conformément à l'article L. 251-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Toute cession ou apport devra être notifié au BAILLEUR par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou d'apport, sera délivrée au BAILLEUR aux frais du cessionnaire.

En cas de vente, de cession ou de donation des biens objets du présent bail à construction par le BAILLEUR, ce dernier s'engage à rappeler les caractéristiques du présent bail dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les charges et conditions du présent bail.

ASSURANCES

Assurances du PRENEUR :
Le PRENEUR sera tenu de justifier, dès le début des travaux, qu'il a souscrit et fait souscrire par les entrepreneurs intervenant à l'opération de construction auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, et de maintenir assurées sous formes de contrat multirisques contre l'ensemble des événements relevant de sa responsabilité et pouvant affecter les biens objet du bail notamment d'assurer contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux ainsi que les courts-circuits, les Constructions qu'il se propose d'édifier.

Il devra également justifier avoir contracté :
- une assurance contre les risques civils et tous risques spéciaux inhérents à son occupation des lieux,
- une assurance responsabilité civile vis-à-vis des tiers du fait de son activité, de ses éventuels matériels et de son personnel,
- une assurance "dommages-ouvrages" dès avant l'ouverture du chantier
- une assurance au titre de l'exploitation de l'Equipement.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'ouvrage ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

Assurances du BAILLEUR et de l'EXPLOITANT:
Le BAILLEUR et l'EXPLOITANT garantiront les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il(s) peut(vent) encourir.
Le BAILLEUR et l'EXPLOITANT garantiront les biens dont ils sont propriétaires et/ou occupants, à la prise du bail, et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, dégâts des eaux, tempêtes, grêle et neige sur les toitures, actes de vandalisme et attentats, catastrophes naturelles et bris de glaces pouvant avoir un impact sur les Constructions.

A ce titre, l'EXPLOITANT ou le BAILLEUR en l'absence d'EXPLOITANT devra s'assurer de manière à garantir le Bâtiment et son contenu (approvisionnements stockés dans le Bâtiment, éventuels engins et véhicules automoteurs, matériel, marchandises et tous autres biens de toute nature).

Renonciation à recours :
- le BAILLEUR et l'Exploitant, leurs mandants et mandataires, renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le PRENEUR, ses mandants ou mandataires et ses assureurs respectifs sauf faute lourde ou intentionnelle du PRENEUR ou de ses ayants cause et ayants droit. Ils s'engagent à obtenir de leurs assureurs la même renonciation.
- A titre de réciprocité le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le BAILLEUR et l'Exploitant, leurs mandants ou mandataires et leurs assureurs respectifs, sauf faute lourde ou intentionnelle du BAILLEUR et/ou de l'Exploitant ou de leurs ayants cause et ayants droit.

Ils s'engagent à obtenir de leurs assureurs la même renonciation.

RESILIATION

Si pendant la durée du bail les Constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure, la résiliation pourra, à la demande du BAILLEUR ou du PRENEUR, être prononcée par décision judiciaire, qui statue également sur les indemnités qui pourraient être dues.
Toutefois, dans le cas où le PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation judiciaire du présent bail ne pourra, sous peine d'irrecevabilité de la demande, intervenir à la demande du BAILLEUR avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Le BAILLEUR devra ainsi notifier sa demande de résiliation à l'intégralité des créanciers bénéficiant d'inscriptions réelles sur le Terrain.
Si, dans les trois (3) mois de cette dénonciation, l'un, au moins, de ces derniers n'a pas signifié au BAILLEUR sa substitution pure et simple dans les droits et engagements du PRENEUR, ou celle d'un tiers de leur choix la résiliation pourra être prononcée.

Le BAILLEUR accepte par avance cette substitution si elle devrait intervenir.
Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes : le transfert gratuit des Constructions édifiées par le PRENEUR à la fin du bail génère au profit du BAILLEUR un revenu foncier imposable en fin de bail calculé d'après le prix de revient des Constructions minoré d'une décote de 8% par année de bail au-delà de la 18ème année, en application de l'article 33ter – II du Code Général des Impôts, sous réserve de toute modification législative ou règlementaire.

ARTICLE 4 : DECLARATION FISCALE

Les Parties déclarent opter pour la soumission du bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 5° du Code général des impôts.

ARTICLE 5 : DECLARATIONS DIVERSES

Chacune des Parties déclare :

- Avoir la pleine capacité d'aliéner ou de s'obliger ;

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

Le BAILLEUR déclare :

- que le Terrain ne fait l'objet d'aucune mesure d'alignement, de mesure préalable à une expropriation, de réquisition, de confiscation, ni d'aucune procédure judiciaire, arbitrale ou administrative et aucune de ces mesures n'est imminente, et est libre de toute action révocatoire, résolutoire, rescisoire ou en rétrocession ;
- qu'il n'existe aucun obstacle ou restriction quant à la libre disposition du Terrain notamment en raison de l'existence d'un droit de préemption ou d'un droit de préférence ; à cet égard le BAILLEUR déclare qu'aucun droit de préemption ou droit de préférence n'a été consenti par le BAILLEUR ou n'est publié au Bureau des Hypothèques ;
- que le Terrain est libre de toute inscription de privilège, hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, de tout autre droit réel ou personnel, conditionnel ou non ; à défaut il s'engage à en obtenir la mainlevée conformément aux dispositions de l'Article 4 ;
- qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le Terrain et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune ;
- que le Terrain n'a jamais été remblayé ;
- qu'à sa connaissance le Terrain n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C.assur. art L125-2) ou technologiques (C.assur.art L128-2).

Le BAILLEUR déclare en outre, au regard de la législation relative à la protection de l'environnement :

- ne pas avoir exploité, sur le Terrain, une installation soumise à autorisation,
- qu'à sa connaissance, le Terrain n'a jamais fait l'objet de stockage de substances dangereuses et/ou de produits nuisibles pour l'environnement ;
- qu'aucun produit n'a été fabriqué sur le Terrain en violation de la législation sur l'environnement ;
- qu'il n'est partie à aucune procédure administrative ou contentieuse relative à une remise en état du Terrain au regard de la réglementation sur l'environnement ;
- qu'il n'utilise pas et n'a jamais laissé utiliser sur le Terrain ou sur les terrains avoisinants dont il est le propriétaire ou l'exploitant de substances dangereuses ou de produits nuisibles pour l'environnement ;
- qu'il n'existe, au titre du Terrain, aucune injonction, notification, arrêté, acte administratif ou décision juridictionnelle exigeant une remise en état ou une dépollution totale ou partielle du Terrain.

ARTICLE 5 : FACULTE DE SUBSTITUTION

Le PRENEUR se réserve le droit de se substituer dans les droits et obligations de la promesse de bail à construction objet des présentes toute personne physique ou morale de son choix. Etant précisé que le substitué devra respecter les termes et conditions du bail à construction et de ses avenants éventuels sans réserve et dans leur intégralité. Le PRENEUR s'engage à notifier au préalable le BAILLEUR de toute substitution envisagée par lettre recommandée avec avis de réception. Le BAILLEUR et l'Exploitant donnent d'ores et déjà leur accord à cette faculté de substitution.

ARTICLE 6 : INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Le BAILLEUR s'interdit, pendant le temps qui précédera l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, toute aliénation totale ou partielle des biens objet de la présente promesse de bail à construction, ainsi que de les grever d'une hypothèque ou d'une charge réelle quelconque ou de leur apporter une dégradation ou une modification quelconque, à l'exception des travaux nécessaires qu'il pourrait être amené à effectuer à ses frais pour les conserver dans leur état actuel.
En cas de manquement à cette interdiction, le PRENEUR pourra, si bon lui semble, renoncer à la présente promesse

ARTICLE 7 : TOLERANCES

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du présent bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des Parties à faire valoir ses droits.

ARTICLE 8 : FRAIS 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 seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige expressément.
Le BAILLEUR, le PRENEUR et l'Exploitant conserveront la charge des honoraires de leurs conseils respectifs afférents aux présentes.

ARTICLE 9 : CONFIDENTIALITE

L'objet et le contenu des présentes sont confidentiels et ne doivent pas être divulgués à un tiers quelconque sans l'accord mutuel des Parties, à l'exception des informations à fournir dans le cadre du financement de l'installation, de la souscription des assurances, de la mise en service de l'Equipement, de la réitération du présent bail, et plus généralement des informations à fournir pour respecter toute obligation légale ou toute obligation au titre des présentes, informations pour lesquelles les Parties se concerteront avant toute annonce ou divulgation.
Cette obligation de confidentialité s'exercera jusqu'à la réitération authentique du bail à construction, et continuera à s'exercer, en cas de caducité des présentes, pendant 5 (cinq) ans à compter de ladite caducité.

ARTICLE 10 : JURIDICTION COMPETENTE

Les Parties s'efforceront de résoudre à l'amiable tout litige ou toute contestation auxquels le bail à construction pourrait donner lieu, notamment en ce qui concerne sa validité, son interprétation, son exécution ou sa résiliation.

A défaut de règlement amiable, il est expressément fait attribution de compétence aux Tribunaux du ressort de Montpellier

Article 11 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Fait à ....., le .....

Pour le BAILLEUR Pour le PRENEUR

ANNEXES

ANNEXE 1. : CONVENTION DE JOUISSANCE EXCLUSIVE

ANNEXE 2. : OFFRE TECHNIQUE ET COMMERCIALE

CONVENTION DE JOUISSANCE EXCLUSIVE

ENTRE

LE PRETEUR :

La société dénommée +++++++

Représentée par +++++++

D'une part,

ET

L'EMPRUNTEUR :

La société +++++++ ou la personne physique +++++++

Représentée par +++++++

D'autre part,

ET la participation du

BAILLEUR AU BAIL A CONSTRUCTION :

Représentée par+++++++

En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

D'autre part,

Le PRETEUR, l'EMPRUNTEUR et le BAILLEUR AU BAIL A CONSTRUCTION sont ci- après désignés individuellement une « Partie» et collectivement les « Parties ».

PROJET

LESQUELS, préalablement à l'acte de convention, objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte en date du jour de la signature des présentes le BAILLEUR AU BAIL A CONSTRUCTION a donné à bail construction sous conditions suspensives au PRETEUR, pour une durée de TRENTE ANS (30 ans) à compter de ++++++, le Terrain situé à +++++, tel qu'identifié en Annexe.

Conformément aux termes du BAIL A CONSTRUCTION, le Terrain a été délimité par un document d'arpentage.

Une copie dudit BAIL A CONSTRUCTION figure en Annexe.

CECI EXPOSE, il est passé à la convention de jouissance exclusive objet des présentes.

CONVENTION DE JOUISSANCE

Conformément aux dispositions des articles 1875 et suivants du Code civil, LE PRETEUR déclare prêter à titre de prêt à usage à L'EMPRUNTEUR, qui accepte, le ou les biens dont la désignation suit.

DESIGNATION

La convention porte sur le BATIMENT, tel que défini au BAIL A CONSTRUCTION et tel que représenté en rouge sur le plan figurant en Annexe.

CARACTERISTIQUES DE LA CONVENTION

Il est expressément convenu entre les Parties, d'une part, que L'EMPRUNTEUR et LE BAILLEUR AU BAIL A CONSTRUCTION seront solidairement responsables de la bonne exécution des termes et conditions prévus aux présentes et, d'autre part, que la présente convention est un accessoire au BAIL A CONSTRUCTION susvisé dont l'EMPRUNTEUR, LE BAILLEUR AU BAIL A CONSTRUCTION et le PRETEUR sont signataires.

USAGE

L'EMPRUNTEUR ne pourra se servir du BATIMENT que pour les usages suivants:
-
-
Et ce, à condition que le matériel à moteur soit stocké à une distance d'au moins 10 mètres de tout stockage de matières et/ou matériels inflammables (notamment récoltes).

En conséquence, L'EMPRUNTEUR s'interdit tout autre usage sous peine d'abrogation de la renonciation à tout recours prévue au BAIL A CONSTRUCTION en cas de sinistre.

A cet égard, il s'interdit notamment:
• Que les produits stockés, quel que soit leur nature, prennent appui sur la structure du BATIMENT.

•En hauteur, de respecter, pour le stockage de toutes matières inflammables, un espace minimum de 2 (deux) mètres entre la toiture et le stockage.
• De suspendre tout équipement ou matériel, quel qu'il soit, à la structure du BATIMENT,
• D'utiliser le BATIMENT pour l'activité d'élevage d'animaux
• D'utiliser le BATIMENT pour le stockage de carburants ou de toutes autres matières inflammables (hors stockage de matières et/ou matériels inflammables prévu dans le cadre de la Destination définie ci-avant),
• D'allumer, sous quelque forme que ce soit, du feu dans le BATIMENT à une distance de DIX (10) mètres minimum dudit BATIMENT,
• D'exercer une activité relevant de la législation sur les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) – seuil de l'autorisation (engrais au-delà d'un certain seuil par exemple),

PROJET

• D'effectuer des opérations de disquage, de ponçage avec matériel électrique ou de soudure à l'intérieur du BATIMENT,
• De stocker des liquides sans qu'il soit prévu les rétentions nécessaires afin d'éviter toute fuite susceptible de polluer le sol du BATIMENT ou d'endommager la structure du BATIMENT.

L'EMPRUNTEUR s'engage à afficher une signalisation relative à l'interdiction de fumer dans le BATIMENT et à respecter et à faire respecter cette interdiction.

DURÉE

La présente convention est consentie pour une durée de TRENTE ET UN ANS (31 ans) à compter de +++++++. Cette durée pourra être prorogée en cas de prorogation du BAIL A CONSTRUCTION.

Il est expressément entendu entre les Parties que la présente convention est un accessoire au BAIL A CONSTRUCTION susvisé ; par conséquent toute résiliation ou arrivée à terme du BAIL A CONSTRUCTION, pour quelque cause que ce soit, entrainera la résiliation automatique, sans délai et sans indemnité, de la présente convention, sans qu'il ait besoin d'un acte pour le constater.

JOUISSANCE

L'EMPRUNTEUR aura la jouissance du BATIMENT à compter de la signature du Procès-Verbal de mise à disposition à intervenir entre LE PRETEUR et L'EMPRUNTEUR, dans le délai maximum de 3 (trois) mois à compter de la date à laquelle sera délivré le récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) prévue par les articles R. 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pendant toute la durée du chantier d'édification des Constructions prévues au BAIL A CONSTRUCTION, il est strictement interdit à L'EMPRUNTEUR de prendre possession du BATIMENT en cours de construction ; aucun stockage de matériaux ne pourra être réalisé dans le BATIMENT avant la signature par les Parties du Procès-Verbal de mise à disposition susvisé.

Il incombe à L'EMPRUNTEUR de souscrire, à ses seuls frais, les abonnements aux services de l'eau et de l'électricité.

CARACTÈRE GRATUIT DE LA CONVENTION

Conformément aux dispositions de l'article 1876 du Code civil, la présente convention est consentie à titre gratuit.

En tant que de besoin, il est rappelé à l'EMPRUNTEUR qu'il est tenu d'inclure dans sa déclaration de revenus fonciers annuels, le bénéfice de la mise à disposition.

CONDITIONS DE LA MISE A DISPOSITION

La présente convention a lieu sous les conditions suivantes que L'EMPRUNTEUR s'oblige à respecter sous peine de résiliation de plein droit de la présente convention, si bon semble au PRETEUR, 1 (un) mois après une simple mise en demeure d'exécuter, demeurée infructueuse, sans préjudice des dommages-intérêts que le PRETEUR serait fondé à demander en justice:

• L'EMPRUNTEUR doit respecter les stipulations du BAIL A CONSTRUCTION dont une copie figure en Annexe de la présente convention;
• L'EMPRUNTEUR déclare expressément qu'il dispose de toutes les autorisations nécessaires pour utiliser le BATIMENT, et notamment l'autorisation d'exploiter conformément au livre III, titre III du code rural et de la pêche maritime le cas échéant.
• L'EMPRUNTEUR prend le BATIMENT dans son état au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre LE PRETEUR pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état, vices apparents ou cachés, existence de servitudes passives apparentes ou occultes, erreur dans la désignation ci-dessus indiquée;
• L'EMPRUNTEUR doit veiller en bon père de famille à la garde et conservation du BATIMENT prêté, notamment en s'opposant à tous empiètements et usurpations et, le cas échéant, en prévenant LE

PROJET

PRETEUR afin qu'il puisse agir directement. L'EMPRUNTEUR veillera ce que la tranquillité et le bon ordre du BATIMENT ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance à l'exploitation de l'EQUIPEMENT ;
• L'EMPRUNTEUR doit faire, à ses seuls frais, tout l'entretien et toutes les réparations nécessaires pour l'usage du BATIMENT prêté au cours du contrat. Il s'engage notamment à effectuer l'entretien du BATIMENT;
• L'EMPRUNTEUR s'interdit de réaliser des travaux de quelque nature que ce soit y compris des ouvrages temporaires, sans préalablement avoir reçu l'autorisation écrite du PRETEUR. Il est expressément convenu qu'en cas de non-respect de la présente interdiction, le PRETEUR pourra exiger la remise en état du BATIMENT objet des présentes aux frais exclusifs de L'EMPRUNTEUR;

L'EMPRUNTEUR devra assurer LE BATIMENT objet des présentes auprès de la compagnie d'assurance de son choix, conformément au BAIL A CONSTRUCTION. A ce titre, il devra notamment garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité d'exploitant;

La présente convention est strictement personnelle. En conséquence, L'EMPRUNTEUR ne pourra en aucun cas céder ce droit personnel à un tiers.

A l'expiration de la présente convention, L'EMPRUNTEUR rendra LE BATIMENT au PRETEUR sans que celui-ci ait à lui payer d'indemnités pour quelque cause que ce soit, sauf disposition conventionnelle contraire intervenue entre les Parties.

Conformément aux dispositions de l'article 1889 du Code civil, LE PRETEUR peut être autorisé en justice, avant l'expiration du terme de la présente convention, à demander la restitution du BATIMENT prêté en cas de survenance d'un besoin pressant et imprévu de celui-ci.

RESILIATION DE LA CONVENTION DE JOUISSANCE EXCLUSIVE

Il est expressément convenu que la présente convention sera résiliée de plein droit, si bon semble au PRETEUR, sans indemnité ni compensation par le PRETEUR, 1 (un) mois après une simple mise en demeure d'exécuter, demeurée infructueuse:
• en cas de manquement aux obligations définies par la présente convention et le bail à construction en annexe 2,
• en cas de dissolution de L'EMPRUNTEUR;

Et ce sans préjudices des dommages et intérêts que le PRETEUR serait fondé à demander en justice.

En cas de résiliation de la présente convention par le PRETEUR pour une des raisons évoquées ci-dessus, alors que le BAIL A CONSTRUCTION susvisé se poursuivra, il est d'ores et déjà convenu entre le PRETEUR et le BAILLEUR AU BAIL A CONSTRUCTION, qu'une nouvelle convention de jouissance exclusive devra intervenir entre le PRETEUR et un tiers, en tant qu'EMPRUNTEUR, dans les mêmes termes et conditions que la présente convention, pour une durée permettant d'arrivée au terme du BAIL A CONSTRUCTION, et ce dans les 10 (dix) jours suivant la date de résiliation de la présente convention.
Dans ce cas, LE BAILLEUR AU BAIL A CONSTRUCTION s'engage dès à présent à faire ses meilleurs efforts pour mettre en relation un nouvel EMPRUNTEUR souhaitant s'engager dans les mêmes termes et conditions que les présentes et le PRETEUR.

A défaut, l'intégralité des obligations définies par la présente convention, à l'exception de la Destination qui pourra le cas échéant être modifiée, seront mises par le PRETEUR à la charge du BAILLEUR AU BAIL A CONSTRUCTION, devenu au titre des présentes EMPRUNTEUR. Cette nouvelle convention de jouissance exclusive du BATIMENT interviendra, dans les 10 (dix) jours suivant l'expiration du délai visé au précédent paragraphe, pour une durée permettant d'arrivée au terme du BAIL A CONSTRUCTION.
Les frais engendrés par la signature de toute nouvelle convention de jouissance exclusive du BATIMENT, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge exclusive du BAILLEUR AU BAIL A CONSTRUCTION qui s'y oblige.

PROJET

FRAIS

Les frais des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence sont à la charge exclusive du PRETEUR qui s'y oblige.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Les Parties certifient et attestent de leur identité respective dénommée aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations.

TOLERANCES

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions de la présente convention ne peut en aucun cas être considérée, qu'elle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des Parties à faire valoir ses droits.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur demeure respective.

RESOLUTION DES DIFFERENDS

Les Parties s'efforceront de résoudre à l'amiable tout litige ou toute contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu, notamment en ce qui concerne sa validité, son interprétation, son exécution ou sa résiliation.

A défaut de règlement amiable, il est expressément fait attribution de compétence au Tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de MONTPELLIER.

A
Le

En quatre exemplaires originaux,

Pour l'EMPRUNTEUR Pour le PRETEUR

Pour le BAILLEUR AU BAIL A CONSTRUCTION

PROJET

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan des BATIMENT mis à disposition

Annexe 2 : Copie du bail à construction

PROJET

Projet photovoltaïque

SARL CPV KERNAUD
Bât. Latitude Sud
770 Av. Alfred Sauvy
34470 Perols

PC2-1
Plan de Masse

Référence	Laiterie
Commune	RONTIGNON
Section	AA
Parcelle(s)	90

N

Informations

Bâtiment

Cadastre

ORDRE DES ARCHITECTES
A. PRADIÉ
Inscription : Ag 2193

Echelle	1:500
Format d'impression	A3
Unité des mesures	Mètres

0 5 10 20
0 10 20 40 mm

	Date	Nom
Editeur	16/02/2015	GDE
Contrôle		
Version		

Notes :

Annexe 2 à la promesse synallagmatique de bail

- Offre technique et commerciale pour un hangar photovoltaïque -

Prestations à la charge du preneur
Préparation du dossier administratif (permis de construire, dossier de candidature aux appels d'offres, études techniques) hors frais de division parcellaire et recours administratif
Armature support et charpente métallique stabilisée par croix de Saint-André centrale
Couverture étanche de la toiture Sud (bac acier et modules photovoltaïques) et Nord (couverture bac acier avec feutrine), faitage décalé et ouvert (aération)
Organes de conversion électrique et câblage de l'installation
Raccordement électrique (producteur)

Charges et prestations du bailleur	Bailleur	Montant estimatif €HT*	Délais
Préparation du terrain : nettoyage de la végétation, aménagement d'un accès et piste carrossable, nivellement à l'horizontal (+/-10 cm), ouverture de la tranchée pour le raccordement	☒	Non chiffré	2 mois à compter de la demande de la signature du bail
Financement des massifs de fondation incluant étude béton et ferraillage (prestation réalisée par LUXEL/Maitre d'œuvre/Entreprise générale)	☐	A la charge du Preneur	3 mois à compter de la demande de la signature du bail
Adaptation de la structure	☐		
Contraintes Neige & Vent, Altitude (1000m) Aléa sismique (Aléa fort)	☐	€ HT	
Poteaux décentrés (maximum 2 mètres)	☐	€ HT	
Retrait poteaux centraux	☐	€ HT	
Autres :	☐	€ HT	
Ossature et bardage métallique latéral sur 3 faces– hors menuiseries.	☒	Mur maçonné et bardage métallique à la charge du Bailleur	6 mois à compter de la construction de la charpente
Ossature et bardage métallique latéral sur la 4ème face **– hors menuiseries	☒	€ HT	
Menuiseries – selon plan définie par le Bailleur	☒	NC.	
Autres éléments éventuellement imposés par le permis de construire (défense incendie, aménagements paysagers, autres)	☒	NC.	6 mois à compter de la mise en service de l'installation photovoltaïque

* Les prix sont indicatifs et seront validés définitivement sur la base de présentation de devis par LUXEL. Le Bailleur pourra proposer un devis contradictoire dans un délai maximal de 15 jours à compter de la proposition soumis par LUXEL/Entreprise générale. A prestation identique, l'offre la plus compétitive sera retenue.

** En cas d'éligibilité à la taxe d'aménagement (bâtiment clos hors zone agricole), la taxe d'aménagement est à la charge du BAILLEUR

*** Sauf indication contraire, les prestations non expressément mentionnées comme étant à la charge du bailleur restent à la charge du Preneur.

Paraphes

Annexe 2 à la promesse synallagmatique de bail

Bardage

Long pan :	☒ Nord ☐ Sud	Bardage 3 faces ne mur maçonnés à la charge du Bailleur (non chiffré)
Pignons :	☒ Est ☒ Ouest	

Bilan des prestations retenues à la charge du Bailleur

Nombre d'option validée : ……..5

Nombre de face bardée : ……3

Cout évalué à : non chiffré

Abaque des montants estimatifs constatés sur l'année 2015

Terrassement :

- Mini-pelle et camion : 800 €HT par jour

Fondations : étude inclue. Tarif sous réserve des résultats de l'étude de sol

- environ 25 000 €HT par bâtiment en configuration minimale
- 3 500 €HT par travée (moyenne : 7 mètres selon étude sol)

Bardage : bac acier 63/100 - livré et posé – base 30 €HT/m²

	Bâtiment1 (21-2)	Bâtiment 2 (17-6)	Bâtiment3 (15-8)
Pignon	4 650 €HT	4 800 €HT	5 200€HT
Longpan nord – largeur mini	12 200€HT	9 550 €HT	10 450 €HT
Longpan nord – travée supplémentaire (7 mètres)	1 750 €HT	1 370 €HT	1 500 €HT
Longpan sud – largeur mini	6 180€HT	6 180€HT	6 180€HT
Longpan sud – travée supplémentaire (7 mètres)	890 €HT	890 €HT	890 €HT

Menuiserie : (références non exhaustives)

- Porte coulissante 2 vantaux – H 4m * L 4m 2 400 € HT
- Porte coulissante 1 vantail - H 5m * L 6m 4 500 € HT

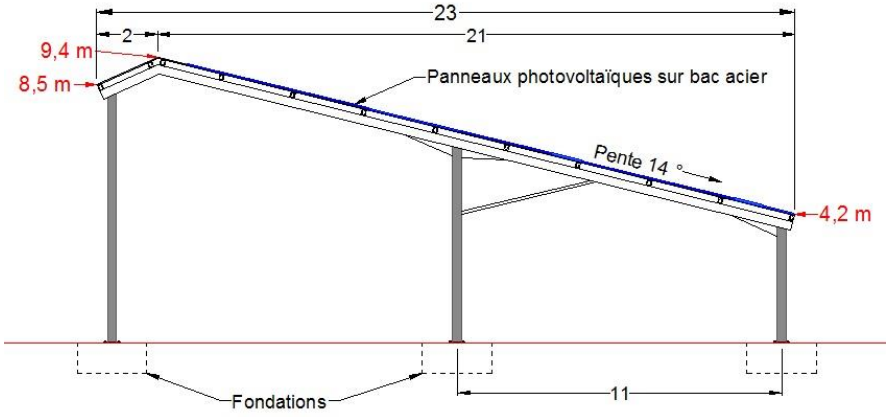
Paraphes

Annexe 2 à la promesse synallagmatique de bail

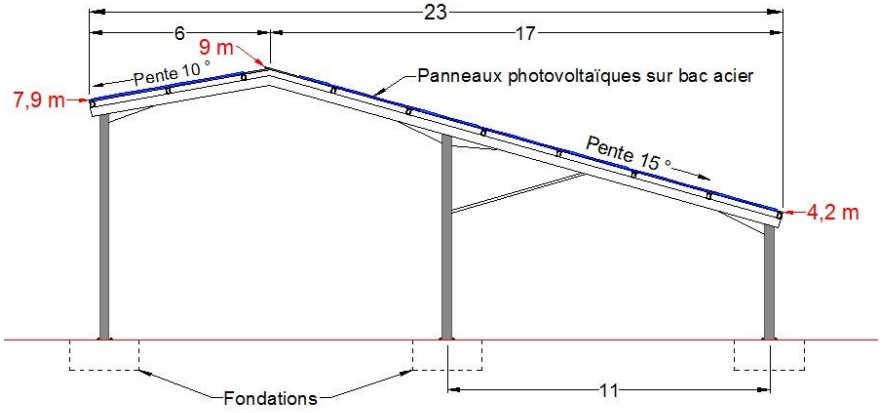
Schéma de la structure

Les dimensions sont précisées à titre indicatif. Les dimensions finales seront arrêtées dans le dossier de permis de construire.

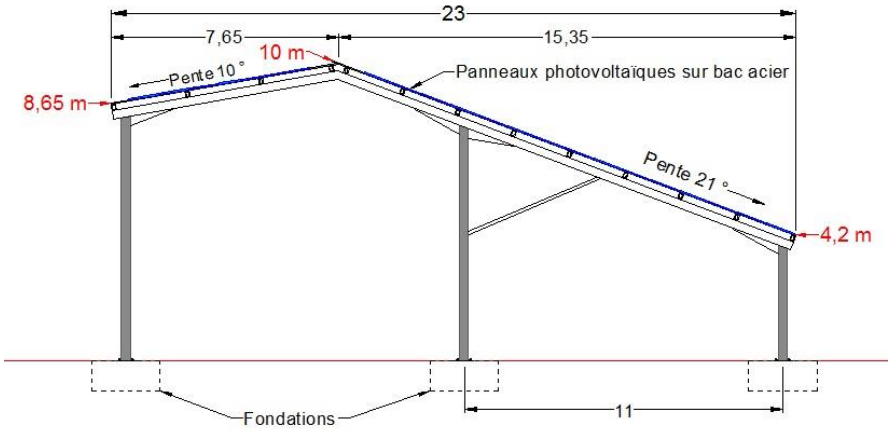
❑ **Version 1 : de 49 à 82 mètres (1127 à 1886 m²)**



☒ **Version 2 : de 49 à 102 mètres (1127 à 2350 m²) – 53 mètres**



❑ **Version 3 : de 49 à 117 mètres (1127 à 2691 m²)**



❑ **Autre bâtiment : voir coupes et plans associés**

Paraphes

Annexe 2 à la promesse synallagmatique de bail

Spécification pour le permis de construire

Afin de déposer une demande de permis de construire conforme aux attentes du Bailleur, le Bailleur doit préciser les caractéristiques des façades attendues :

Nombre de face bardée :.....3

Longueur du hangar (mètres) : (49 minimum) :..... 53 mètres

Couleur .....beige

Portail : Dimensions (mètres) : .....deux portails coulissant L3m*H4m

Façade : .....face ouest

Remarque :.....

Fenêtres : Dimensions (mètres) : .....

Façade : .....

Remarque :.....

Date de signature :

Pour le PRENEUR

Pour le BAILLEUR :