



DELIBERATION CONSEIL COMMUNAUTAIRE COMMUNAUTE DE COMMUNES CARMAUSIN-SEGALA

SEANCE DU 14 DECEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 14 décembre à 18h00, le Conseil de communauté, dûment convoqué le 8 décembre 2023, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil de la 3CS à Carmaux, sous la Présidence de Didier SOMEN.

MEMBRES DU CONSEIL			
Titulaires en exercice	55	Suppléants avec voix	2
Titulaires présents	42	Voix délibératives	48
Délégués avec pouvoir	4	Membres présents	45

Titulaires présents : 42 (du début au point 5) et 41 (du point 6.1 à la fin)

AUZIECH Cécile, **AZEMAR** Jean-Louis, **BALARAN** Jean-Marc, **BARILLIOT** Christine, **BARRAU** Jean-Louis, **BEX** Fabienne, **BONFANTI** Djamila, **BORDOLL** Christian, **BOUSQUET** Jean-Louis, **BOUYSSIE** François, **CALMELS** Thierry, **CINTAS** Jean-Marc (jusqu'au point 5), **CLERGUE** Jean-Claude, **COURVEILLE** Martine, **DELPOUX** Jacqueline, **EMERIAUD** Françoise, **ESCOUTES** Jean-Marc, **ICHARD** Xavier, **IMBERT** Véronique, **KOWALIK** Jean-François, **LEBLOND** Nelly, **MAFFRE** Alain, **MANUEL** Christian (pouvoir de CARMES Monique), **MARTY** Denis (pouvoir de SELAM Fatima), **MERCIER** Roland, **MILESI** Marie, **NORKOWSKI** Patrice, **PUECH** Christian, **REDO** Aline, **SAN ANDRES** Thierry (pouvoir de MUNOZ Sonia), **SANCHEZ** Marie-Christine, **SCHULTHEISS** Pierre, **SIBRA** Jean-Michel, **SOMEN** Didier, **SOULIE** Jérôme (pouvoir de SOURDIN Anne), **TAGLIAFERRI** Rosanne, **TESSON** Régis, **TOUZANI** Rachid, **TROUCHE** Alain, **VALIERE** Jean-Paul, **VEDEL** Christian, **VIDAL** Suzette.

Suppléants présents avec voix délibérative : 2

CAYRE Chantal (représente SENGES Jean-Marc), **RICCA** Pierre (représente RECOULES Vincent).

Titulaires excusés : 13 (du début au point 5) et 14 (du point 6.1 à la fin)

ASTIE Alain, **BARBE** Christian, **CARMES** Monique (pouvoir à MANUEL Christian), **CINTAS** Jean-Marc (à partir du point 6.1), **HAMON** Christian, **MALATERRE** Guy, **MALJET** Thierry, **MUNOZ** Sonia (pouvoir à SAN ANDRES Thierry), **ORRIT** Didier, **PENA** Sylviane, **RECOULES** Vincent (représenté), **SELAM** Fatima (pouvoir à MARTY Denis), **SENGES** Jean-Marc (représenté), **SOURDIN** Anne (pouvoir à SOULIE Jérôme).

Suppléant présent sans voix délibérative : 1

ALQUIER Philippe.

Secrétaire de séance :

BOUSQUET Jean-Louis

DELIBERATION N° 14/12/2023-2.3 SIGNATURE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE DE LA BABINIÈRE – PROJET FERME PHOTOVOLTAÏQUE

Dans le cadre du développement de la production photovoltaïque sur son territoire intercommunal, il est proposé au Conseil Communautaire de se prononcer sur l'autorisation de signer un bail multipartite entre la Trifyl, Total Energie, 3CS, et la commune de Saint Benoit de Carmaux, d'une durée de 30 années pouvant être prorogé une fois pour une durée de 10 ans (*document en annexe*).

Le projet est d'installer des panneaux photovoltaïques au sol sur les parcelles Section AR N° 126 d'une surface de – ha 87 a 18 ca, au lieu-dit la Babinière appartenant à la commune de Saint Benoit de Carmaux. La production d'électricité sera soit vendue, soit autoconsommée selon le meilleur intérêt pour les parties.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **APPROUVE** la signature du bail multipartite entre la Trifyl, Total Energie, 3CS, et la commune de Saint Benoit de Carmaux
- **AUTORISE** le président à signer ledit bail ainsi que tout document relatif à sa mise en œuvre

Ainsi délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Au registre figure la liste et la signature des membres présents

**Certifié conforme,
Le Président
Didier SOMEN**

**Le secrétaire de séance
Jean-Louis BOUSQUET**



15640901

GL/BJ/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE**

**A PARIS (14^{ème} arrondissement), 30 Place Denfert Rochereau, en l'Office Notarial
ci-après nommé,**

**Maître Guillaume LEMBO, Notaire associé de la SELARL LEMBO & Associés,
titulaire d'un office notarial à PARIS (14^{ème} arrondissement), 30 Place Denfert
Rochereau,**

**A reçu le présent acte contenant Bail Emphytéotique Administratif à la requête
des personnes ci-après identifiées.**

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. PROPRIETAIRE

La collectivité dénommée **Commune de SAINT-BENOIT DE CARMAUX**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Tarn, dont l'adresse est à SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX (81400), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218102440.

1.2. EXPLOITANT

L'établissement dénommé **SYNDICAT MIXTE DEPARTEMENTAL POUR LA VALORISATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES (TRIFYL)**, Syndicat mixte départemental dont le siège est à LABESSIERE-CANDEIL (81300), route de Sieurac, identifiée au SIREN sous le numéro 258102169.

1.3. PRENEUR

La société dénommée **CS CET LA BABINIÈRE**, société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 € dont le siège social est à BEZIERS (34500) 74 rue du Lieutenant

Montcabrier, ZAC de Mazeran, identifiée au SIREN sous le numéro 838109643 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS.

1.4. INTERVENANT

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES CARMAUSIN-SEGALA**, Etablissement public de coopération intercommunale, personne morale de droit public située dans le département du Tarn, dont l'adresse est à CARMAUX (81400), 2 rue du Gaz, identifiée au SIREN sous le numéro 200040905.

ARTICLE 2. POUVOIRS – REPRESENTATION DES PARTIES

2.1. PROPRIETAIRE

La Commune de SAINT BENOIT DE CARMAUX est représentée par :

Monsieur Thierry SAN ANDRES, agissant aux présentes en qualité de Maire de la Commune, nommé à cette fonction en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2020, transmise en Préfecture le même jour et sans recours ni retrait depuis ainsi qu'en atteste le représentant légal, dont une copie demeure jointe et annexée.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération en date du [•] dont une copie demeure jointe et annexée.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L.2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L.2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que le Propriétaire ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare et le garantit.

Annexe - Pouvoirs Propriétaire

2.2. EXPLOITANT

Le Syndicat mixte TRIFYL est représenté par :

Monsieur Daniel VIAELLE, agissant aux présentes en qualité de Président [•], nommé à cette fonction en vertu d'une délibération du Comité Syndical du 15 novembre 2021 et dûment habilité à la signature des présentes par délibération du [•] décembre 2023 dont une copie demeure jointe et annexée.

Annexe - Pouvoirs Exploitant

2.3. PRENEUR

Le Preneur est représenté par Monsieur Marin DE MONTBEL gérant de la société, nommé à cette fonction en vertu d'une délibération de l'associé unique du 30 aout 2023 et ayant tous pouvoirs à l'effet de représenter ladite société en vertu des articles 2 et 15 des statuts,

Monsieur Marin DE MONTBEL lui-même représenté par Monsieur Alexandre MORIN, domicilié professionnellement à PUTEAUX (Hauts de Seine) Tour Vista, 52 quai de Dion Bouton, en vertu d'une délégation de pouvoirs externes non révoquée qui lui a été consentie par Monsieur Marin DE MONTBEL aux termes d'un acte sous seing

privé en date du 4 octobre 2023 dont une copie est déposée au rang des minutes de Maître Guillaume LEMBO, notaire à PARIS le 10 novembre 2023.

Monsieur Alexandre MORIN lui-même représenté par [•], cleric de notaire demeurant professionnellement à PARIS (75014) 30 place Denfert Rochereau, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du [•] dont une copie demeure annexée.

Annexe - Pouvoirs Preneur

2.4. INTERVENANT

La COMMUNAUTE DE COMMUNES CARMAUSIN-SEGALA est représentée par :

Monsieur Didier SOMEN, agissant aux présentes en qualité de Président de la Communauté de Communes, nommé à cette fonction en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 16 juillet 2020 dont une copie demeure jointe et annexée.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération en date du [•] dont une copie demeure jointe et annexée.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L.2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L.2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que le Propriétaire ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare et le garantit.

Annexe - Pouvoirs Intervenant

ARTICLE 3. DECLARATIONS – DEFINITIONS – EXPOSE

3.1. DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Les Parties déclarent et garantissent l'exactitude des informations et déclarations suivantes sans lesquelles ils n'auraient pas contracté :

- être des entités possédant la personnalité juridique au sens du droit français dûment constituées et existant valablement,
- en ce qui concerne le Preneur, être une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- ne pas être concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- n'avoir pas fait et ne pas faire l'objet de mesures relatives aux difficultés des entreprises,
- que l'entité et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations,
- que la signature des présentes ne contrevient à aucun contrat ou engagement important auquel ils sont parties, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des

engagements ; spécialement en signant les présentes, ils ne contreviennent à aucun engagement contracté par eux envers des tiers.

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations sur les capacités des personnes qui y sont concernées :

- Extrait K bis
- Certificat de non faillite
- Statuts.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

3.2. DEFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation du présent Bail Emphytéotique Administratif, les mots et expressions figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

« Acte » ou « Bail Emphytéotique Administratif » ou « Bail » désigne le présent acte authentique de bail emphytéotique administratif, ayant pour effet de conférer au Preneur les droits réels sur les Biens destinés à mettre en œuvre son Projet.

« Article(s) » désigne tout Article du Bail.

« Annexe(s) » désigne l'ensemble des documents annexés au présent Bail Emphytéotique Administratif qui font intégralement partie de celui-ci, étant précisé qu'en cas de contradiction entre une stipulation du corps du présent Bail Emphytéotique Administratif et une stipulation d'une Annexe, les stipulations du corps du présent Bail Emphytéotique Administratif prévaudront.

« APC » désigne l'arrêté préfectoral délivré par Monsieur le Préfet du Tarn le 1^{er} mars 2023.

« Biens » ou « Biens Loués » ou « Immeuble » désigne les terrains sur lesquels porte le présent Bail Emphytéotique et désignés à l'article 6.

« Centrale Photovoltaïque » ou « Centrale » ou « Projet » désigne l'installation photovoltaïque que le Preneur entend réaliser et exploiter sur les Biens.

« Conseils » : ce terme désigne tous sachants, experts, avocats, gestionnaire et professionnels choisis et missionnés par le Preneur afin de procéder à une étude juridique, administrative, fiscale, technique environnementale et locative des Biens Loués.

« Date de l'Acte » : désigne ce jour, date à laquelle est signé le Bail.

« Dépôt de Pièces » : désigne l'acte ou les actes de dépôt de pièces reçus ce jour par le notaire soussigné et auxquels sont annexées les pièces relatives à la construction et à l'exploitation de la Centrale.

« Dossiers d'Informations » : désigne l'ensemble des pièces et documents relatifs aux Biens et au Projet mis à disposition par le Propriétaire, l'Exploitant et le Preneur, tels que ces documents sont répertoriés dans la liste des documents ci-annexée.

Annexe – Liste Dossier d'Information

« Equipements » désigne les éléments composant, ensemble, la Centrale, en ce compris l'infrastructure, la structure et notamment les piliers de soutien, la

superstructure, les équipements photovoltaïques, les postes et tous les éléments constitutifs du raccordement aux réseaux.

« Exploitant » désigne le SYNDICAT MIXTE DEPARTEMENTAL POUR LA VALORISATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES identifié ci-dessus à l'article 1.2.

« Intervenant » désigne la COMMUNAUTE DE COMMUNES CARMAUSIN-SEGALA identifiée ci-dessus à l'article 1.4.

« Jour » ou « Jour Calendaire » : désigne le nombre de jours se référant toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France métropolitaine, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.

« Jour Ouvré » : signifie tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré et ne peut être exécutée ce jour-là, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes du Bail doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

« Loyer » désigne le loyer qui sera stipulé dans le présent Acte.

« Notaire Soussigné » désigne le notaire rédacteur des présentes.

« Notification » signifie que, sauf s'il est stipulé expressément le contraire dans ce contrat, toutes les notifications et mises en demeure pourront être effectuées indifféremment par courrier électronique suivie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise d'une simple lettre missive contre récépissé de son destinataire.

« Partie(s) » : désigne, au pluriel, ensemble le Propriétaire, l'Exploitant, le Preneur et l'Intervenant et, au singulier, le Propriétaire ou l'Exploitant ou le Preneur ou l'Intervenant. Les dénominations « Propriétaire », « Exploitant », « Preneur » et « Intervenant » définissent l'identité des Parties sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celles-ci, à leur intervention directe ou par mandataire, et emportent, sauf stipulation expresse, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même définition.

« Preneur » désigne la société CS CET LA BABINIÈRE identifiée ci-dessus à l'article 1.2.

« Promesse » désigne la promesse de bail conclue sous seing privé le 25 juin 2021 aux termes de laquelle Propriétaire, Exploitant, Preneur et Intervenant ont convenu des charges et conditions du présent Bail une fois l'ensemble des conditions suspensives réalisées.

« Propriétaire » désigne la COMMUNE DE SAINT-BENOIT DE CARMAUX identifiée ci-dessus à l'article 1.1.

3.3. INTERPRETATIONS

L'emploi des expressions "notamment", "y compris", "en particulier" ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui suit.

Il est expressément convenu entre les Parties que les stipulations du présent Acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers et/ou de courriels antérieurs à ce jour et notamment des projets de Bail Emphytéotique échangés jusqu'à ce jour entre les Parties.

Par ailleurs il est expressément convenu que si des conventions diffèrent entre la Promesse et le présent Bail, les stipulations de ce dernier prévaudront.

De plus, dans l'Acte, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de l'Acte ou une annexe de l'Acte, sauf précision contraire expresse ;
- les références à une heure de la journée, sauf indication contraire spécifique, renvoient à l'heure de Paris ;
- la référence à une personne englobe ses cessionnaires et successeurs successifs ;
- pour le calcul des délais, les Parties conviennent de se référer aux règles établies aux termes des articles 640 et 641 du Code de procédure civile dès lors qu'une formalité doit être accomplie dans un délai déterminé.

En outre, les engagements souscrits, les garanties conférées et les déclarations faites à l'Acte seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Enfin, sauf disposition légale contraire, il est convenu entre les Parties que la nullité d'une stipulation de l'Acte ne saurait porter atteinte aux autres stipulations ni en affecter sa validité ou ses effets juridiques, sauf si la nullité d'une ou plusieurs stipulations de l'Acte portait atteinte de façon exagérée à l'équilibre de celui-ci.

3.4. FORME DES DECLARATIONS

Les dénominations Propriétaire, Exploitant, Preneur et Intervenant (i) définissent l'identité des contractants sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de ceux-ci, à leur intervention directe ou par mandataire, (ii) emportent, sauf stipulation expresse en sens contraire, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même définition et (iii) comprennent solidairement et indivisément leurs ayants-cause et ayants-droit à quelque titre que ce soit.

Les engagements souscrits et les déclarations faites à l'Acte seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Il est enfin fait observer que pour se conformer à l'article 76-1 du décret du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière, la dénomination des sociétés et organismes comparaisant aux présentes figure à l'Acte en lettres majuscules, même si la dénomination indiquée dans l'extrait Kbis de la société dont s'agit comporte des lettres minuscules.

ARTICLE 4. EXPOSE

4.1. INTENTION DES PARTIES

Préalablement à la signature des présentes, les Parties rappellent que :

- le Preneur, éventuellement accompagné de ses Conseils, a été admis à visiter l'Immeuble et qu'il a pu effectuer toutes les visites qu'il a estimées nécessaires,
- le Propriétaire et l'Exploitant a mis à la disposition du Preneur et de ses Conseils toutes les informations en sa possession relatives aux Biens, de nature à permettre au Preneur d'apprécier la situation tant juridique, que technique, locative, fiscale, administrative et environnementale des Biens.

Le Propriétaire et l'Exploitant déclare :

- qu'il a transmis de bonne foi au Preneur l'ensemble des informations permettant de déterminer son consentement,
- que les informations qu'il a transmises sont exactes,
- qu'il n'est pas en possession d'un document ou d'une information qui pourrait contredire ou vider de son sens les documents et informations transmises,
- qu'il a répondu de bonne foi aux questions du Preneur dans la limite des éléments et de la documentation en sa possession,
- et qu'il n'a souhaité contracter qu'après avoir laissé au Preneur un délai suffisant pour analyser les pièces remises.

Le Preneur déclare avoir procédé, à sa satisfaction eu égard à son projet, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de ses Conseils, à une étude des Biens sur les plans juridique, technique, locatif, fiscal, administratif et environnemental, et ceci tant par les visites des Biens qu'il a réalisées, que par l'analyse de la documentation transmise.

En tant que de besoin, les Parties déclarent que les négociations qui ont précédé la signature des présentes ont été menées de bonne foi.

Le Preneur s'engage pour sa part à tenir le Propriétaire et l'Exploitant informés de ses démarches pour l'accomplissement du Projet, et plus généralement concernant ses obligations découlant du présent acte.

Il tiendra l'Exploitant informé par tout moyen dans les meilleurs délais de chacune de ses démarches.

4.2. CONTEXTE DE L'OPERATION

Préalablement à la signature du présent Acte, les Parties exposent ce qui suit.

4.2.1. SITE DE LA BABINIÈRE

Le Propriétaire déclare détenir un terrain constituant une ancienne Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) situé sur la commune de SAINT BENOIT DE CARMAUX (Département du Tarn) cadastré section AR numéro 216.

Une copie du plan cadastral demeure jointe et annexée.

Annexe – Plan cadastral

Ces parcelles appartiennent au Propriétaire en vertu d'un acte reçu par Maître PICARD, notaire à CARMAUX, le 23 mars 1990, publié au service de publicité foncière d'ALBI le 20 avril 1990, volume 1990P, numéro 2292.

L'acquisition avait alors porté sur « *un ensemble immobilier en nature de terrains et ancienne découverte en vue de l'aménagement d'un centre d'enfouissement des ordures ménagères* ».

Le Propriétaire et l'Exploitant déclarent que le site ISDND, classé au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), était exploité en vertu :

- d'un arrêté préfectoral du 18 novembre 1988 autorisant la Commune à exploiter la décharge de Saint Benoît de Carmaux ;
- d'un arrêté préfectoral du 03 juillet 1997 complétant les prescriptions techniques (mise en place de garanties) ;
- d'un arrêté préfectoral du 31 août 1999 abrogeant les précédents arrêtés, portant mise en conformité et imposant des garanties financières ;
- d'un arrêté préfectoral du 05 mars 2001 portant extension de la capacité de stockage du centre d'enfouissement technique ;

Le Propriétaire déclare que l'Exploitant est devenu gestionnaire de l'ISDND depuis le 1^{er} janvier 2002 suite à un procès-verbal de mise à disposition en date du 18 janvier 2002 emportant transfert de compétence par le Propriétaire au profit de l'Exploitant.

Ce transfert de compétence a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 18 juin 2003 autorisant le changement d'exploitant de l'ISDND au profit de l'Exploitant.

Le Propriétaire déclare que le site ISDND a été mis définitivement à l'arrêt par l'Exploitant au cours de l'année 2010 et a ensuite été placée en phase de post-exploitation.

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, l'Exploitant a notifié à la Préfecture du Tarn un dossier de cessation d'activité valant porté à la connaissance le 31 août 2012.

Le Propriétaire et l'Exploitant déclarent que la réhabilitation du site s'est achevée en 2014 sans qu'un arrêté préfectoral de post-exploitation n'ait été établi par la Préfecture mais que le site fait l'objet d'un suivi post-exploitation d'une durée de 30 ans.

Il précise que les conditions du suivi post-exploitation ont été précisées de l'Exploitant dans un dossier de modification des conditions de suivi post-exploitation porté à connaissance de la Préfecture le 4 juin 2019 destiné à intégrer le projet d'installation de la Centrale.

Le Propriétaire et l'Exploitant déclarent que Monsieur le Préfet du Tarn a délivré le 1^{er} mars 2023 un « *arrêté préfectoral complémentaire relatif à l'implantation d'une centrale photovoltaïque au droit de l'installation de stockage de déchets non dangereux en suivi post exploitation de Saint Benoît de Carmaux exploité par le syndicat mixte Trifyl* ».

4.2.2. DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Le Propriétaire et l'Exploitant déclarent que le Bien est affecté au service public de traitement des déchets ménagers et assimilés et qu'il a fait l'objet d'aménagements indispensables à l'exécution de ces missions de service public.

Le Propriétaire qu'à ce titre que le Bien relevait du domaine public, conformément aux dispositions de l'article L.2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

4.2.3. AVIS DES DOMAINES

Le Propriétaire précise que les conditions financières de la présente opération ont fait l'objet d'une estimation par le service départemental des Domaines en date du [●] et que celles-ci ne sont pas inférieures à cette estimation.

Une copie de cette estimation est demeurée jointe et annexée aux présentes.

Annexe – Avis des Domaines

4.2.4. TRANSFERT DE COMPETENCE ET INTERVENTION DE L'EXPLOITANT

Le Notaire soussigné rappelle que le transfert d'une compétence d'une commune à un EPCI donne lieu, de plein droit, à la mise à disposition des biens nécessaires à l'exercice de cette compétence.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L. 1321-1 du CGCT selon lequel « *Le transfert d'une compétence entraîne de plein droit la mise à la disposition de la collectivité bénéficiaire des biens meubles et immeubles utilisés, à la date de ce transfert, pour l'exercice de cette compétence. Cette mise à disposition est constatée par un procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de la collectivité antérieurement compétente et de la collectivité bénéficiaire. Le procès-verbal précise la consistance, la situation juridique, l'état des biens et l'évaluation de la remise en état de ceux-ci.*

Pour l'établissement de ce procès-verbal, les parties peuvent recourir aux conseils d'experts dont la rémunération est supportée pour moitié par la collectivité bénéficiaire du transfert et pour moitié par la collectivité antérieurement compétente. À défaut d'accord, les parties peuvent recourir à l'arbitrage du président de la chambre régionale des comptes compétente. Cet arbitrage est rendu dans les deux mois.

Les modalités de cette mise à disposition sont précisées par les articles L. 1321-2 et L.1321-5 selon que la collectivité qui exerçait jusque-là la compétence était propriétaire ou locataire des biens remis. »

L'article L. 1321-2 précise que : « *Lorsque la collectivité antérieurement compétente était propriétaire des biens mis à disposition, la remise de ces biens a lieu à titre gratuit. La collectivité bénéficiaire de la mise à disposition assume l'ensemble des obligations du propriétaire. Elle possède tous pouvoirs de gestion. Elle assure le renouvellement des biens mobiliers. Elle peut autoriser l'occupation des biens remis. Elle en perçoit les fruits et produits. Elle agit en justice au lieu et place du propriétaire.*

La collectivité bénéficiaire peut procéder à tous travaux de reconstruction, de démolition, de surélévation ou d'addition de constructions propres à assurer le maintien de l'affectation des biens.

La collectivité bénéficiaire de la mise à disposition est substituée à la collectivité propriétaire dans ses droits et obligations découlant des contrats portant notamment sur des emprunts affectés, et des marchés que cette dernière a pu conclure pour l'aménagement, l'entretien et la conservation des biens remis ainsi que pour le

fonctionnement des services. La collectivité propriétaire constate la substitution et la notifie à ses cocontractants.

La collectivité bénéficiaire de la mise à disposition est également substituée à la collectivité antérieurement compétente dans les droits et obligations découlant pour celle-ci à l'égard de tiers de l'octroi de concessions ou d'autorisations de toute nature sur tout ou partie des biens remis ou de l'attribution de ceux-ci en dotation ».

Le Notaire soussigné rappelle également les termes du guide DGCL/DGFIP relatif aux conséquences patrimoniales des transferts de compétences : « *La mise à disposition constitue le régime de droit commun obligatoire applicable aux transferts des équipements dans le cadre de l'intercommunalité. Ce transfert ne constitue pas un transfert en pleine propriété, mais simplement la transmission des droits et obligations du propriétaire, qui sont un démembrement du droit de propriété. Le bénéficiaire d'une mise à disposition ne dispose pas du droit d'aliéner le bien, ce qui correspond logiquement au régime de protection du domaine public, ni de droits réels sur les constructions qu'il édifie sur ce bien, les droits réels étant, sauf dispositions législatives contraires, proscrits sur le domaine public (CE, 6 mai 1985, Association Eurolat et Crédit Foncier de France) ».*

Enfin, une circulaire de la DGCL du 21 décembre 2006 « *Bilan et perspectives de l'intercommunalité* » indique que : « *La mise à disposition permet à l'EPCI d'exercer pleinement ses compétences avec et sur les moyens matériels utiles à ses fins. Ce transfert ne constitue pas un transfert en pleine propriété, mais simplement les droits et obligations du propriétaire. Le bénéficiaire se substitue au propriétaire en matière contractuelle, financière et contentieuse dans la prise de possession du bien. Seul le droit d'aliéner n'est pas transmis à l'EPCI en vertu du régime de protection du domaine public. De la même manière, la collectivité propriétaire conserve sa compétence pour consentir un bail emphytéotique. La mise à disposition ne donne lieu à aucune indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraire puisqu'il n'y a pas de transfert de propriété. La loi ne prévoit pas davantage que les biens du domaine des communes ne puissent faire l'objet d'un contrat de location entre les communes de l'EPCI. ».*

En conséquence de ce qui précède, les Parties rappellent que :

- (i) le Propriétaire, la Commune de SAINT BENOIT DE CARMAUX, agit aux présentes en qualité de propriétaire foncier des Biens ;
- (ii) l'Exploitant, bénéficiaire du transfert de compétence, intervient aux présentes afin de consentir à l'octroi de droits réels au profit du Preneur ;
- (iii) le site restera affecté au service public de traitement des déchets sous la responsabilité de l'Exploitant jusqu'à la fin de la période de suivi post-exploitation ;
- (iv) la Centrale sera exploitée par le Preneur dans des conditions telles que l'Exploitant puisse continuer à assurer le suivi post-exploitation trentenaire ;
- (v) qu'au terme de la période de suivi post-exploitation le site fera l'objet d'un procès-verbal actant la fin du transfert de compétence ainsi que d'une désaffectation par l'Exploitant, déclenchant la fin de la mise à disposition du terrain et sa restitution au Propriétaire ;
- (vi) que la propriété du site sera transférée à l'Intervenant, la Communauté de Communes Carmausin-Ségala, lequel intervient aux présentes afin que

l'ensemble des droits, charges et obligations contractés aux termes du présent Bail lui soit opposables ;

(vii) et que le Projet du Preneur constitue une opération d'intérêt général justifiant la conclusion d'un bail emphytéotique sous la forme administrative.

4.2.5. RAPPROCHEMENT DES PARTIES

Pour répondre à ses objectifs en matière de développement de l'électricité photovoltaïque, le Ministère de l'Ecologie a mis en place un système d'appels d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrales au sol de puissance comprise entre 500 kWc et 30 MWc ».

La Commission de régulation de l'énergie (CRE) a été chargée de la mise en œuvre de ces procédures d'appels d'offres (AO CRE).

Le Preneur, filiale de la société TotalEnergies Renouvelables France, qui a pour activité la production d'électricité par utilisation d'énergies renouvelables, s'est rapproché de l'Exploitant afin d'implanter et d'exploiter une centrale solaire au sol (le Projet) sur ce site, et sous réserve des résultats des études de faisabilité technique, juridique et économique.

En vue du développement du Projet, d'une puissance de 2,34 MWc, les Parties ont signé la Promesse le 25 juin 2021 aux termes de laquelle il a été conféré au Preneur la faculté de prendre à bail emphytéotique administratif les Biens Loués.

4.2.6. AUTORISATIONS ET CONVENTIONS RELATIVES À LA CENTRALE

Une demande de permis de construire a été déposée en Mairie le 12 juin 2018 avec l'accord préalable du Propriétaire, par le Preneur.

Annexe – Demande de PC

Un arrêté de permis de construire a été délivré après étude d'impact environnemental par Madame la Préfète du Tarn le 30 octobre 2020 sous le numéro PC 081 244 18 A 0004 au profit du Preneur dans les termes ci-après littéralement rapportés :

*« Vu la demande de permis de construire présentée le 12 juin 2018 par la SARL CS CET LA BABINIÈRE, représentée par monsieur Marin DE MONTBEL, domiciliée 74 rue Lieutenant de Montcabrier à Béziers (34500) ;
Vu l'objet de la demande pour la construction d'un parc photovoltaïque au sol sur un terrain situé lieu-dit La Babinière à Saint-Benoît-de-Carmaux (81400) pour une surface de plancher créée de 26 m² ;
Vu le décret du Président de la République du 15 janvier 2020 portant nomination de Madame Catherine FERRIER en qualité de préfète du Tarn ;
Vu l'arrêté préfectoral du 10 février 2020 portant délégation de signature à monsieur Michel LABORIE, secrétaire général de la préfecture du Tarn ;
Vu le code des relations entre le public et l'administration ;
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le code de l'environnement ;
Vu les pièces complémentaires fournies le 11 septembre 2018 ;
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 1^{er} juillet 2019 ;
Vu le plan de prévention des risques naturels prévisibles Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé par arrêté préfectoral du 13 janvier 2009 ;*

*Vu l'étude d'impact contenue dans la demande de permis de construire ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service départemental d'incendie et de secours du Tarn du 30 août 2019 ;
Vu l'avis de l'autorité environnementale du 17 décembre 2019 ;
Vu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage du 03 février 2020 suite à l'avis de l'autorité environnementale ;
Vu l'arrêté préfectoral du 20 juillet 2020 portant ouverture et organisation d'une enquête publique préalable à la délivrance du permis de construire susvisé ;
Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable assorti d'une recommandation du commissaire enquêteur du 24 septembre 2020, remis à la préfecture le 24 septembre 2020 ;
Vu l'avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites du 30 octobre 2020 ;
Vu l'avis favorable du conseil municipal de Saint-Benoît-de-Carmaux du 09 décembre 2019 ;
Vu l'avis réputé favorable du conseil communautaire de la communauté de communes du Carmausin Ségala du 04 décembre 2019 ;
Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Tarn,*

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Prescriptions relatives à des dispositions en matière de sécurité

En application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être accepté sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

La réalisation de ce projet nécessite des prescriptions spéciales relatives à la sécurité incendie :

- Les prescriptions mentionnées dans le dossier étude du service départemental d'incendie et de secours du Tarn, annexées au présent arrêté (annexe 1), seront respectées.*

Prescriptions relatives à des dispositions en matière d'intégration paysagère

En application de l'article N5 du PLU susvisé, par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Le poste de livraison situé en bordure de la route départementale sera en bardage bois afin de ne pas alourdir le caractère industriel du site.

Article 3

La réalisation du projet comporte des mesures visant à réduire les effets négatifs sur les milieux physique, naturel, humain et paysager, en conséquence les mesures prévues dans le dossier :

- pour éviter, réduire et compenser ces effets sur l'environnement,*

- sur les modalités de suivi et d'accompagnement des incidences du projet sur l'environnement, doivent être respectées.

Le projet est soumis à évaluation environnementale. Conformément à l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme, est joint (annexe 2) au présent arrêté, un document comportant les éléments mentionnés au 1 de l'article L. 122-11 du code de l'environnement.

Article 4

Le pétitionnaire est informé que la présente décision est délivrée au titre de la réglementation d'urbanisme et ne vaut pas autorisation au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. En conséquence, la présente décision ne peut pas être mise en œuvre avant la délivrance de l'arrêté préfectoral complémentaire relatif au suivi post-exploitation du site industriel sur lequel s'implante le projet. »

Annexe – Arrêté de PC

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur les Biens ainsi qu'il résulte de procès-verbaux de constats établis par actes extra-judiciaires de Maître Caroline BRILLANT-BINEL, huissier de justice à ALBI (Tarn) 72 avenue Charles de Gaulle, en dates des 8 décembre 2020, 12 janvier et 11 février 2021.

Annexe – Affichage

Une attestation de non recours du permis de construire a été délivrée par le tribunal administratif de TOULOUSE le 18 juillet 2022.

Une attestation de non retrait du permis de construire a été délivrée par Monsieur le Préfet du Tarn le [•].

Annexe – Affichage / Non recours-retrait PC

Le Preneur déclare que le Projet ne fera pas l'objet d'une demande de permis de construire modificatif.

Le Preneur déclare avoir fait établir les études de sol et de faisabilité de type G2 AVP établie par le cabinet FONDATEC situé à NARBONNE (11100) 17 rue de Ratacas.

Le Preneur déclare que l'ensemble des études réalisées n'ont pas révélé de contraintes techniques particulières et ne pas avoir eu à obtenir d'autorisations environnementales spécifiques conditionnant la faisabilité du Projet.

Enfin, le Preneur déclare que le Projet ne nécessite pas l'obtention des autorisations spécifiques de type Dérogation Espèces Protégées, évaluation des incidences Natura 2000, autorisation ou déclaration de la loi sur l'eau, autorisation environnementale.

Conformément aux dispositions du décret 2016-687 du 27 mai 2016 et l'installation développant une puissance de 2,34 MWc (inférieure à 50 MW), le Projet est dispensé de toute formalité au titre du Code de l'énergie.

Le Preneur déclare avoir été nommé en qualité de lauréat de l'appel d'offre 2016/S 148-268152 portant sur la réalisation et l'exploitation d'Installation de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrales au sol », ainsi qu'il résulte d'un

courrier de nomination émanant du Ministère de la Transition Ecologique – Direction de l’Energie en date du 5 novembre 2021.

Annexe – Nomination Lauréat CRE

Le Preneur déclare que la Proposition Technique et Financière pour le raccordement de la Centrale au Réseau Public de Distribution d’Électricité HTA dans le cadre du Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Energies Renouvelables de la région a été signée avec ENEDIS le 11 mars 2022 dont la copie signée demeure annexée.

Annexe – PTF

Le Preneur déclare que le contrat contenant Conditions Particulières de la Convention de Raccordement au Réseau Public de Distribution HTA dans le cadre du Schéma Régional de Raccordement des Energies Renouvelables d’une Installation de Production photovoltaïque a été signée le 19 décembre 2022.

Annexe – CR

4.2.7. MISE À DISPOSITION ANTICIPÉE – ETAT DES LIEUX

Le Propriétaire et l’Exploitant déclarent par ailleurs que le Bien n’a jamais fait l’objet d’une convention de mise à disposition autre que le procès-verbal susvisé, ou d’un bail quelconque, tant verbal qu’écrit, susceptible de donner lieu à l’exercice d’un droit au profit d’un fermier, d’un locataire ou d’un occupant.

Les Parties déclarent avoir fait établir le 28 février 2023 par Maître Patricia MEHAY, huissier de justice à ALBI (Tarn) 22 boulevard Carnot, un procès-verbal de constat des lieux préalablement à ce jour, afin notamment d’identifier l’état actuel des Biens objet du Bail.

Une copie de cet état des lieux est demeurée ci-annexée.

Annexe – Etat des lieux initial

Dans le cadre de la construction de la Centrale, le Preneur a déposé la déclaration réglementaire pour une ouverture de chantier en date du 15 février 2023.

Annexe – DROC

Ceci exposé et l’ensemble des conditions nécessaires à la mise en place du Projet étant désormais réalisées, les Parties ont convenu de régulariser le présent Acte contenant bail emphytéotique.

ARTICLE 5. BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Par les présentes, le Propriétaire et l’Exploitant donnent à Bail Emphytéotique Administratif conformément aux dispositions de l’article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, au Preneur qui accepte, les Biens dont la désignation suit :

ARTICLE 6. DESCRIPTION DES BIENS

6.1. DÉSIGNATION

A SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX (TARN) 81400 La Babinière.

Plusieurs terrains,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	321	La Babiniere	03ha 40a 76ca
AR	322	La Babiniere	00ha 00a 15ca
AR	323	La Babiniere	00ha 00a 44ca

Total surface : 03ha 41a 35ca

Tel que les Biens existent avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Annexe – Plan cadastral

6.2. ACCES A LA CENTRALE

Il est ici précisé par les Parties que l'accès aux Biens Loués depuis la route départementale D91A se fait directement par la parcelle AR 320 restant propriété du Propriétaire au moyen des servitudes ci-après.

6.3. DIVISION CADASTRALE

Les parcelles ci-dessus visées proviennent de la parcelle cadastrée section AR numéro 216 pour 09ha 87a 18ca, laquelle a été divisée en quatre parcelles cadastrées, savoir :

- section AR numéro 320 pour 06ha 48a 53ca restant appartenir au Propriétaire ;
- et section AR numéros 321 à 323 susvisées et objets des présentes.

Annexe – Plan de division

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé au format numérique par Monsieur Lionel GUILLET, géomètre expert à ALBI (Tarn) 28 avenue du Colonel Teyssier le 7 mars 2023 numéro AL21227, vérifié et numéroté le 22 mars 2023 sous le numéro d'ordre 628M.

Un extrait du DMPC et du plan cadastral matérialisant la division parcellaire est annexé.

Annexe – Document d'Arpentage

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

6.4. PRECISIONS SUR LES BIENS

Le Propriétaire et l'Exploitant déclarent que :

- (i) le terrain objet des présentes, constituant une ancienne décharge de déchets non dangereux classée ISDND, supporte des puits, des conduites de gaz et des torchères destinés à l'évacuation du méthane produit par l'ancienne décharge ;

- (ii) par conséquent, une zone d'exclusion de 2,5 mètres est mise en place autour des puits et des conduites ;
- (iii) le site est clôturé dans son intégralité, sur tout le pourtour de la parcelle aujourd'hui cadastrée section AR numéro 320 restant appartenir au Propriétaire.

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et avoir réalisé le Projet en considération des contraintes techniques liées à celle-ci.

Une copie du plan de masse matérialisant l'implantation de la Centrale est demeurée annexée aux présentes.

Annexe – Plan de masse

6.5. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean PICARD, notaire à CARMAUX (Tarn) les 19 et 23 mars 1990, publié au service de la publicité foncières d'ALBI le 20 avril 1990, volume 1990P, numéro 2292.

6.6. BORNAGE

Compte tenu de l'implantation des Biens, les Parties rappellent qu'il n'a pas été réalisé de bornage contradictoire afin de définir les limites précises avec les propriétaires riverains, mais qu'il a été établi un plan de division demeuré annexé.

6.7. DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE D'AUTORISATION

Les Biens proviennent d'une division de propriété. Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans le cas d'exemption de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme suivant : « a) *Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.* »

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

ARTICLE 7. DUREE DU BAIL

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) années entières et consécutives prenant effet à compter de ce jour, soit depuis le [●] jusqu'au [●].

Le Bail ne peut se prolonger par tacite reconduction. Il cesse automatiquement par l'arrivée de son terme sans donner lieu à quelconque indemnité de part et d'autre.

Toutefois, avant la survenance du terme, le Preneur a la faculté de proroger le Bail, une (1) fois pour une durée de dix (10) ans, ce à quoi le Propriétaire et à l'Exploitant consentent irrévocablement dès à présent.

Le Preneur qui souhaite exercer cette faculté enverra une lettre recommandée avec accusé de réception au Propriétaire six (6) mois au moins avant la date d'expiration prévue, la date d'expédition de cette lettre faisant foi entre les Parties. La prorogation démarre à compter du dernier jour franc à 24h00, de la période en cours.

Le cas échéant, cette prorogation devra faire l'objet d'un avenant au présent Bail par acte notarié, au frais du Preneur.

Le Loyer continuera alors à être dû selon les mêmes règles et modalités que pour la période antérieure et le Bail demeurera inchangé dans toutes ses dispositions pour toute la période prorogée.

A l'expiration de la durée du Bail, le Preneur, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

ARTICLE 8. LOYER

8.1. MONTANT DU LOYER – VERSEMENTS

Le Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer annuel s'élevant à la somme de HUIT MILLE QUATRE VINGT QUATRE EUROS (8.084,00 EUR) hors taxes, soit la somme de NEUF MILLE SEPT CENT EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES (9.700,80 EUR) toutes taxes comprises.

Le Loyer est payable en un seul terme et à terme échu pour chaque année civile, le 15 février de chaque année.

Par exception, le premier paiement sera payé le 15 février suivant la mise en service de la Centrale et devra comprendre le temps couru depuis la date de mise en service de la Centrale jusqu'au terme échu.

Etant précisé que la mise en service de la Centrale sera établie au moyen du certificat de raccordement établi par ENEDIS.

Le paiement du Loyer sera réalisé par virement au profit :

- (i) de l'Exploitant tout au long de la phase de suivi post-exploitation, soit de la date de la mise en service de la Centrale jusqu'au 30 août 2042 ou jusqu'à la fin de prorogation du suivi post-exploitation éventuellement décidée par les services compétents.
- (ii) du Propriétaire ou de toute personne substituée, et notamment au profit de l'Intervenant, à partir de la fin de la phase de suivi post-exploitation, soit à compter du 30 août 2042 ou à la fin de prorogation de la période de suivi post-exploitation éventuellement décidée par les services compétents, et jusqu'à l'expiration du présent Bail, éventuellement prorogé.

En cas de modification du taux de la TVA applicable ce jour, le Loyer prévu ci-dessus sera le cas échéant modifié à la hausse ou à la baisse en fonction des textes applicables, ces variations ultérieures du taux de TVA faisant la perte ou le profit du Preneur.

A défaut de paiement intégral dans le délai de trente (30) jours à compter de la réception du titre en bonne et due forme, les sommes dues seront majorées de plein droit, sous réserve d'une mise en demeure préalable restée infructueuse, d'intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt appliqué par la Banque de Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente majoré de dix (10) points de pourcentage, appliqué au nombre de jours écoulés entre la date d'exigibilité du paiement et la date de paiement effectif, ainsi que d'une indemnité forfaitaire de recouvrement d'un montant de quarante euros (40,00 euros).

8.2. RÉVISION DU LOYER

Le Loyer fixé sera indexé annuellement, à compter de la deuxième (2^{ème}) année jusqu'à l'échéance du Bail, en fonction des variations du coefficient L de variation du prix d'achat de l'électricité d'origine photovoltaïque défini dans l'arrêté du 4 mars 2011.

MODE D'INDEXATION DU LOYER

Le Loyer sera indexé, à la date anniversaire de la signature du Bail, sur l'indice d'inflation L définie dans le contrat de vente d'électricité à EDF produite par l'installation solaire.

L'indice L est défini dans la publication de l'arrêté du 4 mars 2011 :

$$L = 0,8 + 0,1 (\text{ICTrev-TS}/\text{ICTrev-TSo}) + 0,1 (\text{FM0ABE0000}/\text{FM0ABE0000o})$$

Les termes et symboles de ces formules ont les significations suivantes :

a) ICTrev-TS est la valeur définitive de la dernière valeur connue au 1er novembre précédent la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

b) FM0ABE0000 est la valeur définitive de la dernière valeur connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10BE – prix départ usine.

c) ICTrev-TSo et FM0ABE0000o sont les valeurs définitives connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ces indices sont publiés mensuellement par l'INSEE.

ARTICLE 9. CONSTITUTION DE SERVITUDES

En vue du raccordement et de l'exploitation de la Centrale au réseau électrique situé sur la route départementale, et afin de permettre au Preneur ou ses substitués d'implanter la Centrale et d'accéder à celle-ci aux fins de réparation, maintenance et mise en sécurité, les Parties conviennent de mettre en place de servitudes de passage, d'implantation et d'enfouissement de câbles, gaines et canalisations, d'implantation et d'accès aux Biens et aux locaux techniques, et non aedificandi afin d'éviter que l'édification de bâtiments, l'installation d'équipements ou la création de plantation soient susceptibles de créer de l'ombre aux panneaux photovoltaïques composant la Centrale.

Il est ici précisé que toutes ces servitudes devront rester compatibles avec contraintes du site (ICPE soumise à autorisation placée en post-exploitation, et qui concerne un bien du domaine public). Les servitudes ne devront en aucun cas gêner l'Exploitant dans les conditions d'exploitation du site. Les contraintes d'exploitation de l'Exploitant issues des obligations administratives primeront néanmoins l'Exploitant et le Preneur conviennent de se réunir en vue de trouver un aménagement d'un commun accord afin que chacune des Parties puisse exploiter sa propre activité dans des conditions techniques et économiques satisfaisantes.

Propriétaire fonds dominant

Lembo & Associés

BEA Cne de SAINT BENOIT DE CARMAUX / CS CET La Babinière

Document de travail à caractère confidentiel

Le Preneur aux présentes.

Propriétaire du fonds servant

Le Propriétaire aux présentes.

Désignation du fonds dominant

Les Biens Loués issus du présent Bail Emphytéotique,

Dont le Preneur susnommé est titulaire en vertu des présentes.

Désignation du fonds servant

Un terrain sis à SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX (TARN) 81400 La Babinière,

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
000	AR	320	La Babinière	06ha 48a 53ca

Appartenant au Propriétaire suivant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean PICARD, notaire à CARMAUX (Tarn) les 19 et 23 mars 1990, publié au service de la publicité foncières d'ALBI le 20 avril 1990, volume 1990P, numéro 2292.

Alors qu'elle était cadastrée section AR numéro 216.

Conditions de la servitude

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire :

- Tout droit de passage général en tout temps et heure et avec tout véhicule nécessaire afin d'assurer l'accès, l'entretien, l'exploitation, le démantèlement et la mise en sécurité du site et des personnes présentes sur le site ;
- Tout droit d'implantation temporaire de la base vie chantier ;
- Tout droit de passage général en tréfonds de tranchées, lignes ou câbles HTA souterrains ;
- Une servitude non aedificandi afin d'éviter que la construction de bâtiments, l'installation d'équipements ou la création de plantation soient susceptibles de nuire à l'exploitation des réseaux et à l'utilisation des passages ci-dessus.

Le tout de telle manière que le Preneur puisse construire la Centrale et l'exploiter jusqu'à l'expiration du Bail, sous les réserves des contraintes d'exploitation de l'Exploitant rappelées en liminaire. L'Exploitant informe qu'il n'envisage pas une quelconque construction ou installation d'équipements néanmoins dans le cas où les contraintes administratives liées à l'activité de l'Exploitant l'imposeraient, l'Exploitant et le Preneur conviennent de se réunir afin de convenir ensemble d'un aménagement permettant à chacun d'eux d'exploiter leur activité dans des conditions techniques et économiques satisfaisantes.

Ces droits s'exerceront sur :

- une zone figurant sous teinte bleue hachurée sur le plan d'implantation de servitude demeuré joint et annexé ;

- une zone d'une largeur de deux (2,00) mètres de part et d'autre des tranchées et réseaux figurant sous teinte rouge, bleue et orange sur ledit plan d'implantation de servitude ;
- une zone figurant sous l'appellation Espace de Stockage de Benne pour l'implantation de la base vie durant la phase de chantier de construction de la Centrale.

Annexe – Plan de servitude

L'emprise du local onduleur et du poste de livraison situés sur les parcelles cadastrées section AR numéros 322 et 323 figure sous teinte jaune sur le plan de division demeuré annexé.

Le droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à tous leurs ayants droit et préposés, notamment ceux de la société ENEDIS, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

En cas de travaux sur les équipements implantés sur le fonds servant, le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant pourra :

- Faire établir si besoin des bornes de repérage ;
- Faire effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres qui, se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement, chute ou croissance, occasionner des dommages aux ouvrages ;
- Faire utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc.) ;
- Faire pénétrer, à toute heure du jour et de la nuit, sur le fonds servant ses agents ou ceux des entrepreneurs à qui il aura délégué cette mission, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages ainsi établis.

Le propriétaire du fonds dominant devra assurer l'entretien des canalisations, gaines, lignes ou câbles par les services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

Sauf obligation réglementaire nouvelle, le propriétaire du fonds servant s'interdit, dans l'emprise de la servitude susvisée, de procéder à des travaux ou construction préjudiciable à l'exploitation, la sécurité et la solidité des ouvrages implantés.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. Les parcelles concernées devront être dans un état similaire à celui qui existait avant son intervention.

Les présentes servitudes s'éteindront à l'issue du Bail Emphytéotique objet des présentes.

La constitution de servitudes est consentie à titre gratuit.

Droits

Pour la perception de la taxe de publicité foncière au taux de l'article 678 du Code général des impôts, la présente constitution de servitudes est évaluée à mille euros (1.000,00 €).

Cette taxe s'élève à la somme minimale de vingt-cinq euros (25,00 €), à la charge du Preneur.

Contribution de sécurité immobilière

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la constitution de servitude est évaluée à mille euros (1.000,00 €).

Cette contribution s'élève à la somme de quinze euros (15,00 €), à la charge du Preneur.

ARTICLE 10. DECLARATIONS SUR LES BIENS LOUES

10.1. ETAT DES BIENS

Les Parties déclarent qu'un constat d'état des lieux a été dressé ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties ou par un tiers mandaté par elles.

A défaut, il sera établi par un huissier de justice, à l'initiative et aux frais du Preneur.

10.2. SITUATION LOCATIVE

Hormis ce qui est dit concernant la mise à disposition au profit de l'Exploitant, le Propriétaire et l'Exploitant déclarent que les Biens sont exploités ainsi qu'il est dit ci-dessus.

10.3. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le Propriétaire déclare que les Biens Loués sont libres de toute inscription de privilège et d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Un état hypothécaire délivré le 7 mars 2023 et renouvelé le [•] est demeuré joint et annexé.

Annexe – RUHF

Le Propriétaire déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement et que le Bien est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent Bail.

Le Propriétaire s'oblige à rapporter la mainlevée de toute inscription qui serait révélée par l'état qui sera délivré lors de la publication du présent acte au Service chargé de la publicité foncière.

10.4. ORIGINE DE PROPRIETE

Ces parcelles appartiennent au Propriétaire pour les avoir acquis de, savoir :

La parcelle cadastrée AR 216 appartient à la COMMUNE DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

LES HOUILLERES DE BASSIN DU CENTRE ET DU MIDI (H.B.C.M.), établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à SAINT ETIENNE (Loire) 11 rue Charles de Gaulle et la Direction générale des services administratifs centraux à SAINT ETIENNE (Loire) 9 avenue Benoit Charvet.

Ledit établissement créé par le décret du 16 avril 1968 régi par la Code Minier et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT ETIENNE sous le numéro 694 500 067 (69 B 6) et au Registre du Commerce et des Sociétés d'ALBI sous le numéro 694 500 067 (69 B 14).

Suivant acte reçu par Maître Jean PICARD, notaire à CARMAUX (Tarn) les 19 et 23 mars 1990.

Moyennant un prix global et forfaitaire payé comptant dès l'accomplissement de la formalité de publicité foncière.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de publicité foncière d'ALBI le 20 avril 1990, volume 1990P, numéro 2292.

Précision étant ici faite que la parcelle AR 216 provient (avec les parcelles AR 217 à 219) de la division d'une plus grande parcelle cadastrée AR 215 ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage publié avec ledit acte.

Il est précisé par ailleurs que la parcelle anciennement cadastrée AR 215 provenait de la réunion des parcelles originairement cadastrées AR 102, 108 à 112, 120 à 134, 136, 158 et 179, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre n° 362 du 28 novembre 1989 publié au service de publicité foncière d'ALBI le 28 novembre 1989, volume 1989P, numéro 762.

Le Propriétaire déclare qu'il était notamment indiqué dans l'acte précité ce qui suit littéralement rapporté :

« Clause de non garantie particulière

L'ensemble immobilier objet de la présente vente est cédé exonéré de recours contre les HBCM pour tous dommages imputables aux travaux miniers exécutés antérieurement à l'acte de vente ; les HBCM restant responsables dans les termes du droit commun des dommages qui résulteraient d'une reprise éventuelle d'exploitation. »

11.5. SERVITUDES

Le Preneur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

A ce titre, le Propriétaire déclare qu'il n'existe aucune servitude sur les Biens et que les fiches hypothécaires ne font état d'aucune charge grevant ces derniers.

11.6. URBANISME

Aux présentes est demeuré joint et annexé aux présentes la copie du certificat d'urbanisme délivré le 31 janvier 2023 sur les Biens objet des présentes.

Annexe – Urbanisme

11.7. ETAT DES RISQUES

Il est rappelé aux Parties les termes de l'article L.125-5 du code de l'environnement :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L.145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

Un état des risques pollution et un état des risques pollution des sols en date du 8 mars 2023 a été établi ; une copie est ci-annexée.

Annexe – ERP-ERPS

Par ailleurs, le Propriétaire et l'Exploitant déclarent ne pas avoir subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L.125-2 du code de l'environnement ou L.128-2 du code des assurances.

11.8. BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

A l'appui des déclarations du Propriétaire et l'Exploitant, sont demeurées ci-annexés, les relevés de la consultation électronique des bases de données suivantes :

- Base de données Géorisques ;
- Base de données INFOSOL ;

- Base de données ARIA (Analyse, Recherche et Information sur les Accidents).

Annexe – Consultations environnementales

11.9. INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

11.9.1. Rappel des textes

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 541-1 II du Code de l'environnement relatives au traitement des terres excavées :

« Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».

Les terres excavées, si elles sont polluées, sont soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégories 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

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

11.9.2. Déclarations générales du Propriétaire et de l'Exploitant

Le Propriétaire et l'Exploitant n'ont pas connaissance à ce jour de l'existence sur les Biens Loués d'installations classées exploitées antérieurement et soumises à autorisation, ou qui auraient dû l'être.

Le Propriétaire et l'Exploitant déclarent qu'ils ont fourni au Preneur tous les éléments et informations dont ils disposent permettant à ce dernier de connaître la situation des Biens Loués au regard de l'environnement.

Le Propriétaire et l'Exploitant déclarent et garantissent :

- ne pas avoir personnellement exploité d'installation soumise à autorisation sur les Biens Loués faisant l'objet du Bail, **hormis ce qui est dit ci-dessous** ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code l'environnement, **à l'exception des informations figurant aux présentes, des éléments figurant dans le Dossier d'Informations et de ce qui est dit ci-dessous** ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée sur les Biens Loués objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L514-20 du Code de l'environnement, **à l'exception des éléments figurant dans le Dossier d'Informations et de ce qui est dit ci-dessus** ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'Immeuble, **à l'exception des éléments figurant dans le Dossier d'Informations et de ce qui est dit ci-dessus** ;

- qu'il ne dispose pas d'autres informations lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, **d'autres** installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à ladite réglementation, **autre que celle résultant des éléments figurant ci-dessous.**

En outre, il est rappelé que ni l'état hypothécaire ni les documents d'urbanisme obtenus ne révèlent l'existence d'une servitude d'utilité publique dans le cadre des articles L.515-8 et suivants du Code de l'environnement.

Le Propriétaire et l'Exploitant déclare ne pas avoir reçu du Préfet de notification d'un arrêté instituant une telle servitude.

11.9.3. Déclarations particulières du Propriétaire et de l'Exploitant

Le Propriétaire et l'Exploitant déclarent qu'ont été exploitées des activités soumises à la réglementation ICPE sur les Biens Loués.

Plus précisément, le Propriétaire et l'Exploitant déclarent que le Bien, site classé ISDND au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), était exploité en vertu :

- d'un arrêté préfectoral du 18 novembre 1988 autorisant la Commune à exploiter la décharge de Saint Benoît de Carmaux ;
- d'un arrêté préfectoral du 03 juillet 1997 complétant les prescriptions techniques (mise en place de garanties) ;
- d'un arrêté préfectoral du 31 août 1999 abrogeant les précédents arrêtés, portant mise en conformité et imposant des garanties financières ;
- d'un arrêté préfectoral du 05 mars 2001 portant extension de la capacité de stockage du centre d'enfouissement technique ;
- d'un arrêté préfectoral du 18 juin 2003 autorisant le changement d'exploitant de l'ISDND au profit de l'Exploitant.

Annexe – Arrêtés Exploitation ICPE

L'Exploitant déclare que le site ISDND a été mis définitivement à l'arrêt par l'Exploitant au cours du mois de juillet 2010 et a ensuite été placée en phase de post-exploitation.

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, l'Exploitant a notifié à la Préfecture du Tarn un dossier de cessation d'activité valant porté à la connaissance le 31 août 2012.

Annexe – Mémoire de Cessation d'Activité

L'Exploitant déclare que la cessation d'activité du site est intervenue en 2010 et que sa réhabilitation s'est achevée en 2014 sans qu'un arrêté préfectoral de post-exploitation n'ait été établi par la Préfecture mais que le site fait l'objet d'un suivi post-exploitation d'une durée de 30 ans conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 31 août 1999.

Il précise que les conditions du suivi post-exploitation ont été précisées de l'Exploitant dans un dossier de modification des conditions de suivi post-exploitation porté à connaissance de la Préfecture le 4 juin 2019 destiné à intégrer le projet d'installation de la Centrale.

L'Exploitant déclare que Monsieur le Préfet du Tarn a délivré le 1^{er} mars 2023 un « *arrêté préfectoral complémentaire relatif à l'implantation d'une centrale photovoltaïque au droit de l'installation de stockage de déchets non dangereux en*

suivi post exploitation de Saint Benoit de Carmaux exploité par le syndicat mixte Trifyl ».

Une copie de cet arrêté demeure joint et annexé aux présentes.

Annexe – Arrêté Préfectoral du 1 er mars 2023 (APC)

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance de cet arrêté et des prescriptions qui y sont attachées.

11.9.4. Conventions des Parties concernant l'état environnemental et le suivi post-exploitation

En ce qui concerne l'état du sol et du sous-sol, l'Exploitant a fourni les éléments ci-dessus au Preneur qui le reconnaît relativement à l'état environnemental des Biens Loués.

L'Exploitant qui se voit rappeler les obligations qui sont les siennes en sa qualité d'exploitant d'une installation soumise à la législation sur les ICPE, poursuit le suivi post-exploitation trentenaire tel qu'il résulte du mémoire de cessation d'activité visé ci-dessus et de l'arrêté préfectoral du 1^{er} mars 2023 (l'APC).

De son côté, le Preneur déclare qu'il réalisera les travaux de construction de la Centrale de manière adaptée à l'état du sol et du sous-sol et conformément aux directives résultant de l'arrêté du 1^{er} mars 2023 ci-dessus relaté.

A ce titre, le Preneur déclare qu'il réalisera les travaux d'installation de la Centrale au moyen longrines ne nécessitant pas de travaux d'excavation ou de nivellement particuliers.

Ainsi, l'Exploitant garantira le Preneur de toutes les réclamations ou actions de tiers se rapportant à des pollutions directement imputables aux activités pour lesquelles l'Exploitant a ou avait la qualité d'exploitant ou d'ancien exploitant au titre de la législation sur les ICPE.

Toutefois, cette garantie ne saurait s'appliquer dans l'hypothèse où les pollutions résulteraient de non-respect par le Preneur des travaux qu'il réalisera, des règles de sécurité ou des prescriptions réglementaires en découlant

En outre, il est entendu entre les Parties qu'en cas de faute de l'Exploitant dans la réalisation des opérations de post exploitation, l'Exploitant garantira le Preneur des conséquences matérielles directement imputable à cette faute.

En outre, les Parties conviennent expressément que :

- l'installation et l'exploitation de la Centrale devront rester compatibles avec l'affectation des parcelles d'emprise ;
- s'agissant d'un site placé en post-exploitation, l'Exploitant et le Preneur s'engagent à respecter toutes les contraintes imposées par les services préfectoraux susvisés, sans que le respect de ces contraintes ouvre droit à une indemnisation, à quelque titre que ce soit, du Preneur ;
- à ce titre, notamment, le Preneur s'engage à respecter l'article 44 des prescriptions techniques annexées à l'arrêté de 2001 visant à :
 - o interdire l'implantation de constructions et d'ouvrages susceptibles de nuire à la conservation de la couverture du site et à son contrôle ;
 - o assurer la protection des moyens de captage et de traitement du biogaz, des moyens de collecte et de traitement des lixiviats ;
 - o assurer le maintien durable du confinement des déchets mis en place.

Lembo & Associés

BEA Cne de SAINT BENOIT DE CARMAUX / CS CET La Babinière

Document de travail à caractère confidentiel

- le terrain, ancienne ISDND, comporte des contraintes géologiques (risque de tassements différentiels, etc.) et techniques (suivi post-exploitation) qui devront être intégrées et respectées par le Preneur ;
- l'installation sera constituée de structures porteuses (pas de pieux battus) permettant de ne pas détériorer les membranes de l'ISDND. En cas de besoin, le Preneur pourra procéder à des petits travaux de reprise du dôme, sous réserve de l'acceptation préalable de l'Exploitant : dévoiements ponctuels des réseaux de captage de biogaz (à condition qu'ils n'aient aucun effet immédiat ou à venir sur le bon fonctionnement du dégazage), reprises de tassements différentiels (à condition que ces reprises n'aient pas d'impact sur l'écoulement des eaux, sur les réseaux existants, etc.) ;
- l'installation ne devra en aucun cas avoir d'impact sur l'écoulement des eaux de surface (notamment, les fossés existants seront conservés, et les structures posées ne devront pas s'opposer ou freiner l'écoulement) ;
- dans le cas où la Centrale entraînerait une modification substantielle des conditions de stabilité des massifs des déchets et de la digue en partie Sud, le Preneur prendra toutes les dispositions nécessaires (allègement des charges, renforcement de la digue, etc.) pour garantir la stabilité actuelle des ouvrages ;
- de même, l'activité ne devra pas créer de nuisances pour l'environnement alentour, et devra être compatible avec le plan de circulation, les règles de sécurité, les réseaux et infrastructures déjà présents sur le site ;
- l'intervention du Preneur devra maintenir le site et les parcelles mises à disposition en bon état d'entretien, et de propreté ;
- en cas de dommages causés manifestement par l'activité du Preneur, ce dernier supportera de manière exclusive et sous sa seule responsabilité les frais de réparation.

Outre ce qui a été dit ci-dessus, les Parties entendent préciser et convenir de la répartition des obligations mise à la charge de l'Exploitant par l'arrêté préfectoral du 1^{er} mars 2023 (l'APC) de la manière suivante :

De manière générale, les Parties conviennent que vis-à-vis de l'Administration, l'Exploitant restera responsable des conséquences liées (i) au suivi post-exploitation du site ISDND exploité sur les Biens Loués et (ii) à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque, dans les limites exposées ci-dessous ;

Il est convenu entre les Parties que :

- toutes les décisions prises par l'Administration dans le cadre du suivi post-exploitation et plus spécifiquement celles concernant l'exploitation et le démantèlement de la centrale photovoltaïque (arrêtés, notifications, mises en demeure, etc.) seront notifiées par l'Exploitant au Preneur et seront opposables à ce dernier, de plein droit, sans contrepartie ni indemnités ;
- l'Exploitant devra être préalablement informé de tous les échanges directs entre le Preneur et l'Administration, qui devront rester exceptionnels, et être systématiquement communiqués à l'Exploitant en copie ;
- les portés à connaissance devant éventuellement être déposés auprès de la DREAL concernant la centrale photovoltaïque seront réalisés par et aux frais du Preneur et seront ensuite déposés auprès de l'Administration par l'Exploitant ;
- le Preneur restera responsable de l'ensemble des conséquences, directes de tous les sinistres liés à la réalisation des travaux d'installation de la Centrale ou à son exploitation et démantèlement ; à ce titre, le Preneur devra accomplir toutes diligences utiles afin de répondre aux demandes de l'Administration (réponses aux courriers de mise en demeure, ...) et prendre à sa charge,

dans les délais requis, tous les travaux et toutes les mesures nécessaires pour y satisfaire.

En ce qui concerne l'article 2 de l'APC :

Dans leurs rapports réciproques, les Parties conviennent expressément que (i) l'Exploitant restera responsable de l'ensemble des risques et conséquences liés au suivi post-exploitation du site de stockage de déchets anciennement exploité et que (ii) le Preneur restera responsable des risques et conséquences liés à la construction et à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque.

En outre, il est entendu entre les Parties qu'en cas de faute de l'Exploitant dans la réalisation des opérations de post exploitation, l'Exploitant garantira le Preneur des conséquences matérielles directement imputable à cette faute.

En ce qui concerne l'article 3 de l'APC :

Les Parties conviennent expressément que :

- le Preneur a fait réaliser une cartographie des émissions diffuses de méthane à travers la couverture de la zone de stockage des déchets mise en place. Dans le cas où ces émissions révèlent un défaut d'efficacité du dispositif de collecte du biogaz, l'Exploitant prendra les actions correctives appropriées dans un délai raisonnable, sous contrôle du Preneur. L'efficacité de ces actions correctives est vérifiée par un nouveau contrôle réalisé selon la même méthode. L'ensemble des résultats de mesures et des actions correctives est transmis à l'inspection des installations classées après leur réalisation ;
- des relevés topographiques ont été réalisés en aout 2021 par le Preneur et en décembre 2022 par l'Exploitant afin de constater qu'une pente suffisante est assurée à la surface du dôme pour éviter les stagnations des eaux pluviales et permettre leur bon écoulement vers le fossé périphérique ; cet état des lieux de la topographie a été remis à l'Exploitant qui en justifiera à l'inspection des installations classées ;
- le Preneur reprofilera si nécessaire le dôme afin d'éliminer les flashes et autres défauts dus aux tassements différentiels, en préservant l'intégrité de la couverture sous-jacente.

En ce qui concerne l'article 4 de l'APC :

Afin de ne pas endommager la couverture finale mise en place sur le massif des déchets, le Preneur réalisera l'installation de la Centrale au moyen d'Equipements reposant sur des fondations superficielles (bacs lestés de gabions ou équivalent). Le Preneur déclare avoir été informé que l'utilisation de pieux ou fondations pouvant remettre en cause l'intégrité de la couverture finale de l'installation de stockage de déchets est interdite. Le Preneur fera effectuer les travaux, y compris la pose des gabions ou longrines en béton, à l'aide d'engins équipés de chenilles larges afin de ne pas déstructurer les matériaux de couverture.

En ce qui concerne l'article 5 de l'APC :

Le Preneur installera les panneaux photovoltaïques à une hauteur suffisante pour permettre notamment l'entretien de la végétation.

En ce qui concerne l'article 6 de l'APC :

Le Preneur aménagera superficiellement des pistes ou des cheminements pour accéder aux ouvrages existants : puits de captage et canalisations de transport des lixiviats et du biogaz. Le Preneur devra conserver des espaces libres autour et de part et d'autre de ces ouvrages afin de permettre leur entretien et prévenir les risques d'explosion. À cet effet, une distance de deux (2) mètres minimum sera respectée par le Preneur.

En ce qui concerne l'article 7 de l'APC :

Le Preneur devra installer les postes de transformation et de livraison, visés sur le Plan de Masse Projet annexé, en dehors du massif des déchets. Ces postes devront être dotés d'une ventilation naturelle par des ouvertures grillagées en partie haute et basse afin d'éviter tout risque d'accumulation de biogaz. Le Preneur devra les équiper d'une télésurveillance permettant de détecter les pannes et les incidents.

En ce qui concerne l'article 8 de l'APC :

Le Preneur garantira que les eaux pluviales s'écoulant sur les panneaux photovoltaïques ne soient pas à l'origine d'ornières favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le massif des déchets.

En ce qui concerne l'article 9 de l'APC :

Le Preneur s'oblige à ne pas entretenir les panneaux photovoltaïques au moyen de produits chimiques non récupérés.

En ce qui concerne l'article 10 de l'APC :

Le Preneur effectuera les travaux de la manière suivante :

- les boîtes de jonction et câbles électriques ne seront pas enterrés. Les câbles seront positionnés sur des chemins de câbles hors sol, à une hauteur de 20 cm du sol. Les boîtes de jonction et les onduleurs seront également hors sol à une hauteur d'au moins 50 cm du sol, et fixés directement sur la structure porteuse des panneaux.
- les matériels électriques utilisés sont de classe II au sens de la norme NFEN61140.
- la défense intérieure contre l'incendie est assurée, compte tenu du risque que présente la tension électrique dans les locaux techniques, par la mise en place à proximité de moyens d'extinction adaptés et suffisants pour l'extinction d'un feu d'origine électrique. Ces matériels doivent être accessibles aux services de secours et de lutte contre l'incendie.
- la défense extérieure contre l'incendie de l'exploitation est assurée par une borne incendie existante à l'extérieur du site, proche de l'entrée principale, répondant aux préconisations du SDIS.

Une copie du document contenant les préconisations du SDIS demeure jointe et annexée aux présentes.

Annexe – Préconisation SDIS

En ce qui concerne l'article 11 de l'APC :

Les Biens Loués, sur lesquels sera implantée la Centrale, sont ceinturés par une clôture grillagée d'une hauteur de 2 mètres, la rendant inaccessible aux personnes et aux animaux. Un portail fermant à clé en condamne l'issue.

Le Preneur s'engage à maintenir la clôture et le portail d'accès en bon état de manière permanente.

La clôture sera implantée de manière à ne pas remettre en cause l'intégrité de la couverture finale de l'installation de stockage de déchets et à permettre l'entretien des fossés et de la végétation extérieure du massif des déchets.

En ce qui concerne l'article 12 de l'APC :

Le Preneur fera établir un porté à connaissance qui sera déposé par l'Exploitant permettant de déroger aux obligations de vidéosurveillance de l'APC par la substitution d'un système de surveillance au moyen de capteur et alarmes. Il devra, en cas d'incendie décelé par la surveillance, déclencher l'arrêt d'urgence à distance et appeler le SDIS.

Le Preneur devra positionner un arrêt d'urgence extérieur, protégé par un boîtier ouvrable par le SDIS, à proximité Est du site où se trouve le poste de livraison.

En ce qui concerne l'article 13 de l'APC :

13.1 Le Preneur aménagera une voie périphérique (« rocade ») accessible aux engins tout terrain pour la lutte contre les feux de végétation, ainsi que des voies intérieures (« pénétrantes ») accessibles à tous engins pour les secours à personnes et pour la lutte contre les feux bâtimentaires.

13.2 Le Preneur aménagera la voie périphérique sur une largeur de 6 mètres. Cette largeur pourra être ramenée à 4 mètres si la piste dispose d'une aire de croisement tous les 200 m. en moyenne (elles doivent être carrossables en toutes circonstances).

13.3 Le Preneur interviendra pour que les voies périphériques et intérieures soient dans un état tel qu'elles permettent à la fois la circulation, le stationnement et la mise en œuvre des véhicules de secours en toutes circonstances. Elles devront être clairement identifiées, maintenues en constant état de propreté et dégagées de tout objet ou végétation susceptible de gêner la circulation. Les voies internes au site en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, seront équipées par le Preneur d'une aire de retournement à leur extrémité utilisable par les véhicules d'incendie.

13.4 Le Preneur interviendra pour que la ou les voies intérieures (« pénétrantes »), nécessaires à l'acheminement des personnels de secours et de leurs matériels, soient raccordées à la voie publique existante. Elles doivent permettre un accès permanent à chaque construction (locaux onduleurs, transformateurs, poste de livraison), au poteau d'incendie ou à la réserve d'eau (elles doivent être carrossables en toutes circonstances).

13.5 Le Preneur installera à l'intérieur du site un plan de la centrale permettant de faciliter le repérage et les déplacements des engins de secours à l'intérieur de l'exploitation.

13.6 Le Preneur et l'Exploitant interviendront conjointement pour qu'aucune entrave ne gêne la circulation des véhicules de secours. Ils seront conjointement chargés de renseigner le SDIS sur les éventuelles restrictions d'accès pendant l'exploitation.

13.7 Le Preneur interviendra pour qu'une consigne indique clairement l'interdiction de stationnement de véhicule quels qu'ils soient, au droit du

poteau incendie, sur les accotements ou sur les parties de chaussée non prévues à cet effet.

13.8 Le Preneur et l'Exploitant interviendront pour que :

- pendant les périodes de présence leur personnel respectif sur le site, ou si un gardiennage permanent est prévu, l'accueil des secours soit assuré à l'entrée du site pour toute intervention.
- en dehors de ces périodes ou en l'absence de gardiennage ou du représentant de l'Exploitant ou du Preneur, un dispositif d'ouverture accessible de l'extérieur, agréé par le SDIS, soit installé sur le portail afin d'en garantir l'ouverture rapide par les sapeurs-pompiers en cas d'intervention urgente. Il peut s'agir d'un dispositif sécable ou s'ouvrant de l'extérieur au moyen des tricoises.
- en cas d'incendie, le bouton d'urgence mentionné à l'article 13 puisse être actionné par les pompiers.

En ce qui concerne l'article 14 de l'APC :

14.1 Le Preneur interviendra pour que les risques des locaux électriques soient clairement identifiés par des pictogrammes adaptés.

L'interdiction d'arrosage à l'intérieur du périmètre de la centrale est rappelée sur le portail de la clôture prévue à l'article 11, excepté sur les parties sécurisées, ainsi que l'interdiction d'accès à l'intérieur de la centrale à toutes personnes non habilitées ou non accompagnées par une personne habilitée.

14.2 Le Preneur fera équiper les postes de transformation de matériels électro-secours (perche, tabouret...). Ils sont complétés par l'affichage sur les portes des locaux électriques des consignes à appliquer aux victimes d'accident électrique.

14.3 Le Preneur fera équiper les locaux électriques (poste de raccordement, transformateur...) d'une détection automatique d'incendie, adressable, avec report de l'alarme à un poste surveillé en permanence.

14.4 Le Preneur fournira les informations suivantes au SDIS dans le but de permettre l'intervention des moyens de secours publics à l'intérieur du site : un plan d'ensemble au 1/2000e (ou échelle proche) mentionnant l'emplacement de la défense extérieure contre l'incendie et les voies, existantes ou à créer, les coordonnées des techniciens qualifiés d'astreinte chargés par l'exploitant de rejoindre le site dans les meilleurs délais en cas d'intervention des secours extérieurs, et ce 24 heures sur 24, les procédures d'intervention et les règles de sécurité préconisées qui doivent être appliquées par les moyens de secours extérieurs à l'intérieur du site.

14.5 Le Preneur fera établir un plan interne d'intervention. Il intègre notamment les consignes et procédures d'intervention réciproque entre les moyens de secours internes et externes. Il définit la conduite à tenir des sapeurs-pompiers pour :

- l'extinction d'un feu d'herbe sous les panneaux, l'extinction d'un feu d'origine électrique, boîte de jonction, cheminement de câbles, locaux techniques,
- l'extinction d'un feu concernant un matériel extérieur au site (véhicule, machine...), le secours à personne en tout lieu du site.

14.6 Le Preneur fera réaliser un exercice de sécurité ou une formation en collaboration avec le centre de secours de premier appel dans le premier mois d'exploitation.

14.7 Afin de prévenir les risques incendie, le Preneur effectuera des débroussaillages réguliers sur l'emprise des Biens et leurs abords, l'Exploitant quant à lui effectuera des débroussaillages réguliers sur le site non pris à Bail et ses abords.

En ce qui concerne l'article 15 de l'APC :

Sans objet.

En ce qui concerne l'article 16 de l'APC :

L'Exploitant devra mettre en place un suivi topographique, y compris en suivant les points topographiques existants.

En ce qui concerne l'article 17 de l'APC :

En fin d'exploitation de la Centrale photovoltaïque, le Preneur assurera le désassemblage des Equipements (panneaux photovoltaïques, supports, câblages, etc.) avec soins et les orientera vers les filières de traitement dûment autorisées.

Il prendra toutes les précautions utiles lors du démantèlement des panneaux photovoltaïques afin de ne pas endommager la couverture finale de la zone de stockage. A défaut, des travaux de réhabilitation seront entrepris aux frais du Preneur.

Le Preneur fera reprofiler le dôme de la couverture finale et toutes les zones seront engazonnées par ses soins.

Les Parties précisent que les présentes obligations leur seront opposables tout au long de la phase de suivi post-exploitation et de son éventuelle prorogation.

Il est ici précisé que les obligations mises à la charge du Preneur dans le cadre du présent Article 11.9.4 ne s'inscrivent que dans le cadre de la répartition des charges et obligations à réaliser pour les besoins combinés du suivi post-exploitation du site ISDND et de l'exploitation de la Centrale.

11.10. ETUDE GEOTECHNIQUE

Le Preneur déclare avoir fait établir une étude de sols, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

11.11. AUTRES DIAGNOSTICS

Les Biens n'étant pas bâtis, les Parties déclarent que la réglementation relative à l'amiante, au saturnisme ou au diagnostic de performance énergétique n'est pas applicable aux présentes.

Par ailleurs, le Propriétaire déclare que les Biens ne sont pas situés dans une zone infestée par les termites et au sein de laquelle il est fait injonction de procéder aux recherches d'infestation ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

ARTICLE 12. CONDITIONS DU BAIL

12.1. NATURE DES DROITS CONFERES AU PRENEUR

Hormis ce qui est dit ci-dessus, le Propriétaire attribue au Preneur l'autorisation temporaire d'occuper les Biens, pour lui permettre d'installer la Centrale, sous sa propre responsabilité et sous sa propre maîtrise d'ouvrage.

Le présent Bail est constitutif de droit réel, de sorte que le Preneur dispose de droits réels sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalisera pour l'exercice des activités.

Ces droits réels conféreront au Preneur, pour toute la durée du Bail, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Pour autant le Preneur ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation.

12.2. ETAT DES BIENS

Le Preneur prendra les Biens Loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Propriétaire et l'Exploitant pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

12.3. JOUISSANCE

Le Preneur jouira des Biens raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Compte-tenu du caractère administratif du Bail Emphytéotique, le Preneur devra, consacrer les Biens Loués à la réalisation et à l'exploitation de la Centrale.

A cette fin, il fera réaliser les travaux de construction envisagés, ainsi que toutes installations nécessaires à l'exploitation actuelle ou future de la Centrale, le tout sous la condition que les aménagements ainsi opérés ne portent pas atteinte au fonds appartenant au Propriétaire ainsi qu'aux conditions d'exploitation par l'Exploitant.

S'agissant de travaux ou interventions de grande ampleur (installation de la centrale, réalisation de terrassements, etc.) et des travaux de débroussaillage et de nettoyage des modules, le Preneur devra impérativement informer l'Exploitant sous un délai de 48 heures préalables à la date d'intervention programmée.

S'agissant des interventions réalisées pour l'exploitation courante et la gestion du site, une simple information de l'Exploitant par le Preneur est demandé.

En outre, le Preneur s'engage à informer l'Exploitant de tout incident rencontré lors des travaux, de l'installation ou gestion de la centrale, sous 3 heures pour tout incident ou accident grave, sous 48 heures pour tout incident mineur.

Enfin, le Preneur devra remettre un rapport semestriel d'intervention reprenant les dates de passage ainsi que la nature, la durée des interventions et les éventuels incidents gérés.

Le Preneur pourra, sous réserve de l'autorisation préalable et écrite du Propriétaire et de l'Exploitant, procéder sur les Biens à toutes autres opérations et aménagement, installations et/ou constructions et/ou bâtiments qui lui seront utiles dans le cadre de l'exploitation de la Centrale, en respectant toutes réglementations et prescriptions d'urbanisme et arrêtés préfectoraux.

Tous éléments constructifs et/ou aménagements que le Preneur choisirait de réaliser devront l'être conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des déclarations ou autorisations d'urbanisme.

Le Preneur déclare s'engager à obtenir, le cas échéant, toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'installation, la mise en service, l'exploitation et l'entretien de ses installations actuelles et futures.

Par ailleurs, outre ce qui est dit ci-dessus à l'article 11.9.4, il est expressément convenu entre les Parties ce qui suit :

Tous les travaux nécessaires à la mise en place et au fonctionnement de la Centrale, ainsi que les travaux de mise aux normes, seront à la charge du Preneur, notamment le recours aux prestataires intellectuels nécessaires à l'exécution des travaux (études de sols, CSPS, contrôleur technique, constats d'huissiers, etc.).

Tous les dégâts éventuellement occasionnés à cette occasion seront pris en charge par le Preneur, de même que tous les dégâts occasionnés sur les parcelles du Preneur, de l'Exploitant ou encore du voisinage dans le cadre de l'extension d'un sinistre, que ces dégâts résultent de travaux de l'exploitation de la Centrale ou encore de son démantèlement.

Le Preneur devra garantir l'accès des services de l'Exploitant aux installations de gestion de biogaz et lixiviats pour la réalisation des opérations de conduite, d'entretien et de maintenance.

12.4. SERVITUDES

Le Preneur pourra librement consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation et à l'exploitation de la Centrale et de ses équipements.

De même, le Preneur pourra librement acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue, droits de passages nécessaires à l'édification ou à l'exploitation de la Centrale ou encore à la desserte des Biens.

Il est ici précisé que l'exercice de ces servitudes devra rester compatible avec les contraintes du site (ICPE soumise à autorisation placée en post-exploitation, et qui concerne un bien du domaine public). Les servitudes ne devront en aucun cas gêner l'Exploitant dans les conditions d'exploitation du site, les contraintes d'exploitation de l'Exploitant. Les contraintes d'exploitation de l'Exploitant issues des obligations administratives primeront néanmoins l'Exploitant et le Preneur conviennent de se réunir en vue de trouver un aménagement d'un commun accord afin que chacune des Parties puisse exploiter sa propre activité dans des conditions techniques et économiques satisfaisantes.

Il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le Preneur seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

À l'expiration du Bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles à la constitution desquelles le Propriétaire aurait

consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le Preneur ou ses ayants-cause s'éteindront de plein droit.

12.4 EMPIETEMENT - USURPATIONS

Le Preneur s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le Propriétaire de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

12.5 ENTRETIEN DES BIENS

Le Preneur devra pendant tout le cours du Bail conserver en bon état d'entretien la Centrale dont il restera propriétaire, et effectuera à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature.

12.5. IMPOTS ET TAXES

Il est expressément convenu entre les Parties que le Preneur acquittera pendant toute la durée du Bail, en sus du prix du Bail ci-avant stipulé, toutes les contributions et charges relatives aux Biens Loués consécutivement à l'implantation de la Centrale et exclusivement liées avec l'activité du Preneur.

12.6. ASSURANCES

Pendant la phase de construction

Le Preneur souscrira ou veillera à ce que soit souscrite avant l'ouverture du chantier des travaux : une assurance tous risques chantiers garantissant la responsabilité civile des intervenants aux travaux, y compris du maître d'ouvrage et de son mandataire (article 1382 et 1386 du Code civil), à raison de tous dommages pouvant être causés à autrui, y compris au Propriétaire ou à l'Exploitant, et/ou son locataire et autres occupants, du fait ou à l'occasion des travaux ou imputables à leur réalisation.

Il justifiera de la souscription de cette assurance et du paiement des primes y afférentes à première demande du Propriétaire ou de l'Exploitant, sous un délai de 15 jours suivant réception de la demande.

Tous les intervenants devront être garantis en tant qu'assurés additionnels.

Tous les dommages causés aux biens du Propriétaire ou de l'Exploitant, ou à ceux qui lui sont confiés, pendant la durée d'exécution des travaux par le Preneur ou les entreprises intervenant pour son compte sur le chantier seront intégralement indemnisés par le Preneur.

L'ensemble des lots des ouvrages qui relèvent d'une garantie décennale feront l'objet d'une garantie décennale et le Preneur obtiendra les attestations d'assurance des sous-traitants préalablement au démarrage des travaux de construction.

Assurance pendant la phase d'exploitation

Le Preneur sera seul responsable des accidents ou dommages qui pourront résulter de l'exploitation de la Centrale ainsi que de la présence de ses personnels et préposés liés à cette exploitation.

Le Preneur s'engage à souscrire toutes assurances nécessaires à son activité et à en justifier à première demande du Propriétaire ou de l'Exploitant, sous un délai de 15 jours suivant réception de la demande.

Il devra notamment assurer sa responsabilité civile d'exploitant, assurer la Centrale et ses Equipements contre les dommages qui pourraient lui être causés (incendie, explosions, dégâts des eaux et autres risques).

Ces assurances devront également couvrir tous les travaux effectués par le Preneur dans le cadre de la poursuite de l'exploitation de la Centrale.

Le Propriétaire et l'Exploitant devront assurer leur responsabilité civile de propriétaire et d'exploitant du terrain pendant toute la durée du Bail.

12.7. DROIT DE PROPRIETE – ACCESSION – FIN DU BAIL

Le Preneur profite du droit d'accession pendant toute la durée du Bail.

Le Propriétaire et l'Exploitant de son côté renoncent à tout droit d'accession sur les éléments constitutifs de la Centrale qui auraient été installés sur les Biens Loués préalablement à la signature des présentes et qui y seront installés postérieurement.

La Centrale réalisée et exploitée par le Preneur restera sa propriété et celle de ses ayants cause et ayants droit pendant toute la durée du Bail, le Propriétaire et l'Exploitant entendant par la présente renoncer expressément au jeu de l'accession.

Par arrivée du terme ou en cas de rupture anticipée du présent Bail, le Preneur devra assurer le démantèlement du site à ses frais, à moins que l'Exploitant (pendant la période de suivi post-exploitation) ou le Propriétaire (à l'issue de cette période) ait manifesté une volonté contraire.

Ainsi, à la fin du Bail, pour quelque motif que ce soit (caducité, expiration du délai de 30 ans, etc.) la Centrale sera démantelée à la charge du Preneur, ou, à défaut, transférées en pleine propriété et sans indemnité à l'Exploitant (pendant la période de suivi post-exploitation) ou au Propriétaire (à l'issue de cette période) sur simple demande de ces-derniers.

La décision prise par l'Exploitant ou le Propriétaire sera notifiée au Preneur dans un délai d'un an avant l'échéance de chaque période contractuelle (trente ans et dix ans), ou dans un délai d'un mois suivant la décision du Preneur d'invoquer la caducité du Bail.

12.8. CONSTITUTION DE DROITS REELS – CESSION DU BAIL - HYPOTHEQUE

Le Preneur pourra grever son droit de servitudes, privilèges et hypothèques.

De même, le droit réel conféré au Preneur peut être sous-loué, cédé et saisi.

Cependant, ce droit réel :

- n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable de l'Exploitant et du Propriétaire et le cessionnaire devant être substitué dans les droits et obligations du Preneur et dans les conventions conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général ;
- ne peut faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre s'y oppose, titre permettant à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique ;
- n'est pas librement hypothécable, l'hypothèque ne pouvant être constitué que pour financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages destinés à la

réalisation de la mission d'intérêt général et situés sur les Biens Loués, et avec l'approbation préalable de l'Exploitant et du Propriétaire, à peine de nullité.

Il est également précisé que l'apport à une société est interdit.

12.9. RESILIATION ANTICIPEE

12.9.1. A l'initiative du Preneur

Le Preneur pourra résilier le Bail unilatéralement et de plein droit, sans indemnité au profit du Propriétaire, après une mise en demeure restée infructueuse pendant trois (3) mois :

- en cas d'inexécution par le Propriétaire ou de l'Exploitant de ses obligations résultant du présent Bail ;

- en cas de détérioration grave commises par le Propriétaire ou par l'Exploitant sur la Centrale ;

Par ailleurs, si, après l'expiration d'un délai de dix-huit (18) ans et un (1) jour à compter de la prise d'effet du Bail, devait advenir un des événements mentionnés ci-dessous :

- La cessation du contrat de rachat de l'électricité pour une cause indépendante du Preneur ;
- l'annulation ou l'abrogation, totale ou partielle de l'un ou de plusieurs des textes visant le contrat d'achat d'électricité, ayant pour conséquence une modification substantielle du contrat d'achat d'électricité, notamment quant à sa durée ou au montant de sa rémunération, l'interdiction d'exploiter la Centrale pour une cause indépendante du Preneur ;
- l'arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation de la Centrale, consécutivement à :
 - une modification légale ou réglementaire affectant les autorisations, permis ou licences nécessaires à son exploitation ;
 - la destruction de 80 % au moins des constructions/installations ayant été édifiées ;
 - la destruction partielle ou totale du réseau de transport d'électricité, nécessitant une interruption longue de l'exploitation ;

Alors le Preneur aura seul la faculté d'invoquer la caducité des présentes à la date de l'évènement concerné, ces différents aspects ayant tous été déterminants de son consentement.

Il en informera ensuite l'Exploitant et le Propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception, sommation d'huissier ou remise en mains propres contre récépissé, à son libre choix.

Le Preneur garantira également le démantèlement de la Centrale le cas échéant.

Toutefois, dans le cas où le Preneur aura constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, aucune résiliation ou caducité du bail ne peut intervenir, avant l'expiration de la procédure suivante :

Le Preneur notifiera par lettre recommandée avec avis de réception aux titulaires de ces droits réels la survenance d'une cause de résiliation ou caducité du Bail. Si dans les six (6) mois de cette notification, ces derniers ne lui ont pas signifié, par lettre recommandée avec avis de réception, leur substitution pure et simple sous réserve de l'obtention de l'accord préalable de Propriétaire et/ou de l'Exploitant (ou celle d'un

tiers désigné par eux, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation des centrales photovoltaïques et à la vente de l'électricité produite à EDF ou tout organe habilité à acquérir l'énergie) dans les droits et obligations du Preneur, la caducité se produira. En cas de substitution, celle-ci sera constatée par acte authentique.

12.9.2. A l'initiative de l'Exploitant ou du Propriétaire

Le présent Bail présente un caractère précaire, révocable et temporaire, et peut être résilié à tout moment pour motif d'intérêt général. Dans cette hypothèse, le Preneur pourra se prévaloir de la seule indemnisation du préjudice direct, matériel et certain né de son éviction anticipée. Les droits des créanciers régulièrement inscrits à la date du retrait anticipé sont reportés sur cette indemnité.

Le Bail pourra également être résilié, à tout moment et après une mise en demeure restée infructueuse pendant trois (3) mois, en cas de manquement du Preneur à l'exécution de ses obligations contractuelles (défaut de production des attestations d'assurance, affectation des parcelles à des destinations non prévues, défaut d'entretien, etc.). Dans cette hypothèse, la résiliation n'ouvrira droit à aucune indemnisation, à quelque titre que ce soit, pour le Preneur.

Toutefois, dans le cas où le Preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du Bail ne pourra intervenir à la requête du Propriétaire, avant l'expiration d'un délai de six (6) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été notifiée par lettre recommandée avec avis de réception au titulaire de ces droits réels et dans la mesure où ce dernier n'aurait pas notifié au Propriétaire son intention de se substituer ou de substituer un tiers désigné dans les droits et obligations du Preneur.

Le Propriétaire s'engage à notifier par lettre recommandée avec accusé de réception aux titulaires de ces droits réels le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter le même jour que leur signification au Preneur.

Si dans les six (6) mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception, leur substitution pure et simple sous réserve de l'obtention de l'accord préalable du Propriétaire et / ou de l'Exploitant (ou celle d'un tiers désigné par eux, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation des centrales photovoltaïques et à la vente de l'électricité produite à EDF ou tout organe habilité à acquérir l'énergie) dans les droits et obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir à l'égard du Preneur, sans préjudice toutefois des droits des titulaires de ces droits réels.

Cette dernière disposition trouve également à s'appliquer au profit des établissements financiers au profit desquels aucune sûreté hypothécaire ou autre droit réel n'a été constitué, à condition que l'identité de ces établissements financiers ait été notifiée au Propriétaire préalablement à l'apparition de l'évènement à l'origine de la résiliation.

En cas de substitution, celle-ci sera constatée par acte authentique.

ARTICLE 13. FISCALITE – PUBLICITE FONCIERE

Les Parties déclarent vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 6° du Code général des impôts.

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de CASTRES 2.

La taxe de publicité foncière est due par le Preneur sur le montant cumulé des loyers, soit sur la somme de 242.520,00 euros.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des Loyers et des charges est évalué pour la durée du bail à 242.520,00 euros.

ARTICLE 14. DISPOSITIONS DIVERSES

14.1. DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs visés ci-dessus.

14.2. COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Propriétaire et à l'Exploitant.

14.3. FRAIS

Les émoluments du présent acte seront supportés par le Preneur.

Les frais de l'état des lieux dressé par huissier seront supportés également par le Preneur.

14.4. DIVISIBILITE – MODIFICATIONS – CLAUSE DE SAUVEGARDE

Si une ou plusieurs des stipulations des présentes devait être tenues pour inefficaces, non valables ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice exécutoire, les autres stipulations n'en demeurent pas moins valables et efficaces. En ce cas, les Parties s'efforcent de bonne foi de substituer aux dispositions non valables ou inefficaces toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique des présentes.

14.5. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

14.6. CONCLUSION DU BAIL

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

14.7. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales. Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires. Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès. L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

14.8. LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

14.8.1. DEFINITIONS

Le terme « Agent Public » désigne notamment les personnes suivantes agissant en cette qualité : a) fonctionnaires, employés et représentants de gouvernements, d'une administration nationale, régionale ou locale, ou d'une agence gouvernementale ou administrative ; b) consultants et employés d'organisations non gouvernementales dans la mesure où ils sont en poste pour le compte de leur gouvernement ou

administration d'origine ; c) candidats à une fonction gouvernementale ou administrative ; d) dirigeants et responsables de partis politiques ; e) membres de familles royales ; f) membres d'organisations publiques internationales (telles que les Nations Unies, la Banque mondiale, etc.) et leurs consultants ; g) fonctionnaires ou employés de sociétés ou entités contrôlées par l'État ou propriétés de l'État ; h) personnes au service d'un gouvernement, y compris les membres de l'armée, de la police ou de la fonction publique, i) élus parlementaires.

Par « Partenaire », on entend toute personne ayant une relation d'affaires avec TotalEnergies Renouvelables France et/ou le Preneur détenue directement ou indirectement par elle relative à l'achat, à la vente, à la prospection ou au développement de projets EnR que ce soit dans le cadre d'acquisitions, fusions, cessions, Joint-Ventures, associations, prestations de services ou autres partenariats contractuels.

Par « Proche d'Agent Public », on entend son conjoint ou partenaire, un de ses enfants, l'un de ses frères et sœurs ou l'un de ses parents, le conjoint ou partenaire d'un de ses enfants, un beau-frère ou une belle sœur, ou toute autre parent proche de son entourage familial.

Par « Société Mère » on entend TotalEnergies Renouvelables France, société par actions simplifiée au capital de 8.624.664 euros, dont le siège social est situé 74 rue Lieutenant de Montcabrier – ZAC de Mazeran – 34500 Béziers, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Béziers sous le numéro 434 836 276.

14.8.2. **PREVENTION DE LA CORRUPTION**

En application des principes consacrés dans les conventions internationales et régionales de lutte contre la corruption et afin d'assurer le respect des lois anti-corruption applicables aux activités régies par le Bail et le respect de toutes autres lois anti-corruption applicables par ailleurs aux Parties ou à leur maison-mère (étant ici précisé que, dans le présent paragraphe, le terme « Bailleur » concerne le Propriétaire et l'Exploitant) :

1 – Le(s) Bailleur(s) certifie(nt) que, pour tout ce qui touche au présent Bail, ni lui/eux, ni, à sa/leur connaissance, une personne agissant pour son/leur compte, n'a fait ou offert, et ne fera ou n'offrira, aucun paiement, présent, promesse ou tout autre avantage, que ce soit directement ou par le biais d'intermédiaires, pour l'usage ou pour le profit d'un Agent Public dès lors qu'un tel paiement, présent, promesse ou avantage a ou aura pour but :

(i) d'influencer un acte ou une décision de cet Agent Public ;

(ii) d'inciter cet Agent Public à accomplir ou à s'abstenir d'accomplir un acte, en violation de ses obligations légales ;

(iii) d'obtenir un avantage indû ; ou

(iv) d'inciter cet Agent Public à faire usage de son influence en vue d'obtenir un acte ou d'influencer une décision d'un service public, de toute autorité publique ou d'une entreprise publique.

2 – Le(s) Bailleur(s), pour tout ce qui concerne le présent Bail, certifie(nt) qu'il n'a/ont fait ou offert, et s'engage(nt) à ne faire ou à n'offrir, aucun paiement, présent, promesse ou tout autre avantage, que ce soit directement ou par le biais d'intermédiaires, à l'usage ou au bénéfice de toute autre personne (autre qu'un Agent Public), dès lors qu'un tel paiement, présent, promesse ou avantage a ou aura pour but d'inciter cette personne à accomplir ou à s'abstenir d'accomplir un acte en violation de ses obligations légales ou d'assurer un avantage indu, ou d'accomplir ou de s'abstenir d'accomplir un acte qui violerait les lois applicables dans le cadre du présent Bail.

3 – Tous accords financiers, factures et rapports présentés au Preneur doivent retranscrire fidèlement et de manière raisonnablement détaillée toutes les activités et transactions effectuées dans le cadre de l'exécution du présent Bail.

4 – Tous les paiements du Preneur au(x) Bailleur(s) doivent être effectués en accord avec les conditions de paiements spécifiées au présent Bail. Les instructions de paiement notifiées dans les factures du (des) Bailleur(s) vaudront garantie par le(s) Bailleur(s) que le compte bancaire désigné est détenu uniquement par lui/eux et qu'aucune autre personne n'a de participation, de droit ou d'intérêt sur ce compte.

5 – Non-conflit d'intérêts du (des) Bailleur(s)

5. a) Le(s) Bailleur(s), personne(s) morale(s)

Le(s) Bailleur(s), personne(s) morale(s), certifie(nt) qu'aucun Agent Public (ou Proche d'Agent Public) ne détient(détiennent) ou ne possède(nt), directement ou indirectement, des titres ou un quelconque intérêt dans la/les structure(s) propriétaire(s) des surfaces objet du Bail (autrement que par la possession de titres cotés en bourse insuffisants pour contrôler l'entité concernée), ou n'est un dirigeant, un administrateur ou un mandataire dudit (desdits) Bailleur(s), en dehors de toute détention, intérêt ou rôle déjà communiqués par le(s) Bailleur(s) par écrit. Cette garantie précédente continuera à s'appliquer pendant toute la durée du Bail. Le(s) Bailleur(s) s'engage(nt) à notifier au Preneur rapidement et par écrit tout changement qui pourrait éventuellement altérer l'exactitude de cette garantie. Dans tous les cas, si un Agent Public (ou un Proche de l'Agent Public) détient ou obtient, directement ou indirectement, des parts ou toute autre forme d'intérêt dans la structure propriétaire des surfaces objets du Bail, est ou devient un dirigeant, un administrateur ou un mandataire de ladite structure, le(s) Bailleur(s) devra/devront prendre les mesures appropriées afin de s'assurer que cet Agent Public (ou un Proche de l'Agent Public) évite tout conflit d'intérêt, respecte la législation française prohibant les conflits d'intérêts pour les Agents Publics et respecte les dispositions anti-corruption décrites dans le présent article.

5. b) Le(s) Bailleur(s), personne(s) physique(s)

Le(s) Bailleur(s), personne(s) physique(s), détenant les surfaces objet du Bail, certifie(nt) ne pas revêtir la qualité d'Agent Public (ou Proche d'Agent Public), en dehors de toute détention, intérêt ou rôle déjà communiqués par le(s) Bailleur(s), par écrit. Cette garantie précédente continuera à s'appliquer pendant toute la durée du Bail. Le(s) Bailleur(s) s'engage(nt) à notifier au Preneur sans délai et par écrit tout changement qui pourrait éventuellement altérer l'exactitude de cette garantie. Dans tous les cas, si un Agent Public (ou un Proche de l'Agent Public) détenait tout ou partie des surfaces objets du présent Bail, le(s) Bailleur(s) devra/devront prendre les mesures appropriées afin d'éviter tout conflit d'intérêts et d'assurer le respect de la législation française prohibant les conflits d'intérêts pour les Agents Publics et le respect des dispositions anti-corruption décrites dans le présent article.

6. Le(s) Bailleur(s) certifie(nt) ne pas avoir de lien de nature d'intérêts financier et/ou professionnel, avec un Partenaire du Preneur ou de la Société Mère le cas échéant, dans le cas où le Partenaire et le(s) Bailleur(s) sont impliqués dans le même projet de production d'électricité par l'utilisation d'énergies renouvelables. Cette garantie précédente continuera à s'appliquer pendant toute la durée du Bail. Le(s) Bailleur(s) s'engage(nt) à notifier au Preneur ou à la Société Mère le cas échéant, sans délai et par écrit tout changement qui pourrait éventuellement altérer l'exactitude de cette garantie. Dans tous les cas, si un tel lien existe, le(s) Bailleur(s) devra/devront prendre les mesures appropriées afin de s'assurer qu'il(s) évite(nt) tout conflits d'intérêts et respecte les dispositions anti-corruption décrites dans le présent article.

14.9. CERTIFICATION D'IDENTITE

Lembo & Associés

BEA Cne de SAINT BENOIT DE CARMAUX / CS CET La Babinière

Document de travail à caractère confidentiel

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

14.10. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute. Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.