

## Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE
	2010 D N° 5850	Date : 11/05/2010
	- BAIL -	Volume : 2010 P N° 3403
<b>CONSERVATION DES HYPOTHÈQUE 34 BÉZIERS - 1er BUREAU</b>		
	3640	3.150,00 EUR * 0,60 % = 21,00 EUR
	Y125	19,00 EUR * 2,50 % = 0,00 EUR
	S-B470	3.150,00 EUR * 0,10 % = 4,00 EUR
	Salaires : 15,00 EUR	Droits : 25,00 EUR
	2010 D N° 6694	Date : 02/06/2010
	REPO	Volume : N°

10944407

PM/JVD/

L'AN DEUX MILLE DIX,  
LE VINGT SIX AVRIL  
A BEZIERS (Hérault), au siège de l'Office Notarial,  
Maître Pierre MAS, membre de la Société Civile Professionnelle  
«Philippe CAMILLE, Nicole ROUSSE de BERAIL et Pierre MAS, notaires  
associés», titulaire d'un Office Notarial à BEZIERS, 20 Place Jean Jaurès,

Avec la participation de Maître CABANES Notaire à BEZIERS, assistant le preneur.

A REÇU le présent acte contenant BAIL à la requête des personnes ci-après identifiées.

### ONT COMPARU

X  
La Société dénommée SCI GREVIR, société civile au capital de 1.000,00 EUR, dont le siège est à BEZIERS (34500), Zone Industrielle, 8 rue Henri Moissan, identifiée au SIREN sous le numéro 450574157 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS.

Représentée par Madame Marie-Christine TEYSSEDRE, épouse de Monsieur MILLERAT, demeurant à BEZIERS (34500), 22 rue Parmentier, agissant en qualité de gérante et ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu de l'article 15 des statuts de ladite société.

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

### D'UNE PART

La Société dénommée SOLAIRE GRAND SUD, Société à responsabilité limitée (Associé unique) au capital de 1.000,00 EUR, dont le siège est à VILLENEUVE-LES-BEZIERS (34420), Chemin de Maussac Patau Domaine de Patau, identifiée au SIREN sous le numéro 512197526 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS.

Représentée par Monsieur Pierre COEURDEUIL, Chef de Projet, domicilié professionnellement à VILLENEUVE LES BEZIERS (Hérault), Domaine de Patau,

Chemin de Maussac, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Marc BOUCHET, gérant de ladite Société, suivant délégation sous seing privé en date à VILLENEUVE LES BEZIERS (Hérault), du 23 Avril 2010 et dont l'original demeurera annexé à la minute des présentes après mention.

Monsieur BOUCHET ayant tout pouvoir à cet effet des présentes en vertu des articles 2 et 14 des statuts.

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

#### D'AUTRE PART

Lesquels préalablement à l'acte constatant le bail, objet des présentes, exposent ce qui suit :

#### EXPOSE

La société SCI GREVIR, propriétaire de plusieurs bâtiments industriels sur le parc d'activité du Capiscol à BEZIERS (34500) a l'intention de remplacer certaines toitures desdits bâtiments par des panneaux solaires photovoltaïques.

La centrale solaire (ou « installation solaire »), composée de toitures photovoltaïques sur bâtiments existants en vue de la production d'énergie renouvelable, ainsi que de câbles, chemins de câbles, meubles électriques et petits bâtiments construits à cet effet et compris dans cet ensemble sera réalisée et exploitée par la société preneuse aux présentes.

L'ensemble de la puissance électrique alors produite par la centrale solaire sera injectée sur le réseau national de transport de l'électricité.

I - La société dénommée SCI GREVIR est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné suite à l'acquisition qu'elle en a faite avec un plus grand ensemble de la Société dénommée SCI GNP, société civile immobilière au capital de 3.201,43 EUR, dont le siège est à AGDE (34300), 19 rue des Moulins à Huile – ZAC des Septs Fonts, identifiée au SIREN sous le numéro 342 299 336 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS,

Aux termes d'un acte reçu par Maître CONSANI, Notaire à VIAS le 12 juin 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1<sup>ER</sup> bureau des Hypothèques de BEZIERS le 24 juillet 2009, volume 2009 P numéro 4990. + 5875

\* Aux termes d'un procès verbal du cadastre n° 5527M en date du 3 juillet 2009, publié au 1<sup>ER</sup> bureau des Hypothèques de BEZIERS le 8 juillet 2009, volume 2009 P numéro 4612, la parcelle cadastrée section IP numéro 238 a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées même section numéros 256 et 257.

#### DESIGNATION

Sur la commune de BEZIERS (Hérault), 8 Rue Henri Moissan,  
Un bâtiment industriel,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
IP	256	8 rue Henri Moissan	00 ha 00 a 75 ca

II - Aux termes d'un bail sous seing privé en date à BEZIERS du 15 mai 2004, la société GREVIR, comparante aux présentes, a donné à bail à loyer, à titre

commercial, à la société KARINA France, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 30.000,00 Euros, ayant son siège social à BEZIERS (34500), 8 rue Henri Moissan, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS sous le numéro 389 235 151, l'immeuble ci-dessus désigné.

Ledit bail a été consenti pour une durée de 9 ans qui a commencé à courir le 15 mai 2004.

III – Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MAS Notaire soussigné, dès avant les présentes, la société dénommée SCI GREVIR a déposé aux fins de publication au 1<sup>ER</sup> bureau des Hypothèques de BEZIERS, les pièces relatives à la division en trois volumes de l'immeuble ci-dessus désigné, dont le volume total résulte de la somme des volumes partiels.

2010 P 3393

Chaque volume est défini comme suit et localisé sur les plans établis par la SELARL LUSINCHI Géomètre Expert à BEZIERS (34500), 7 impasse Joseph Barrière, sur la base des relevés effectués le 24 mars 2009, dont les originaux sont demeurés annexés à l'acte de dépôt de pièces.

#### DIVISION EN LOTS

##### Lot-volume numéro 1 (tréfonds) :

Sur une base de 75 m<sup>2</sup>, représentant la superficie totale de la parcelle, assiette foncière de la division en volume. Le tréfonds est compris sur la totalité de la parcelle, depuis la côte 37.10 m.

##### Lot-volume numéro 2 (bâtiment) :

Sur une base de 75 m<sup>2</sup>, jusqu'à la surface de la charpente métallique, depuis la côte 37.10 m, jusqu'aux cotes 39.55, 41.31 et 41.39 m correspondant aux points hauts et bas de la sous face de la toiture, partie inférieure du volume 3.

##### Lot-volume numéro 3 (dessus de la charpente) :

Depuis la surface de la charpente métallique entre les cotes 39.55, 41.31 et 41.39 m jusqu'au zénith.

#### RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

#### TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Niveau	Nature du lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	Côte Sup.	Côte Inf.
1	Tréfonds	Sol	75	37.10 m	Sans limitation de profondeur
2	Surplus de la propriété	Partie bâtie	75	39.55 m - 41.31 m - 41.39 m et jusqu'au zénith au niveau de l'acrotère	37.10 m
3	Toiture et espace aérien	Couverture en panneaux photovoltaïques	75	Sans limitation de hauteur	39.55 m - 41.31 m - 41.39 m

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les lots ci-dessus créés et que, par ailleurs, le sol n'est pas mis en indivision forcée, aucune quote-part indivise dans la propriété du sol n'étant attribuée aux lots ci-dessus créés.

Ces lots seront seulement liés entre eux par des relations de servitudes. Lesdites servitudes créées aux termes de l'acte de dépôt de pièces sont ci-après littéralement relatées :

### **RAPPEL DES SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES**

#### **Servitudes générales**

Les servitudes générales concernent tous les volumes, il s'agit d'un principe de servitudes réciproques; chaque volume étant alternativement fonds servant et fonds dominant.

Dans cette catégorie se trouvent notamment:

- des servitudes d'appui et d'implantation de fondations et de structures qui sont des servitudes indispensables à la conservation des constructions;
- des servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à l'utilisation des volumes, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble immobilier;
- des servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la situation des façades entre les différents volumes;
- des servitudes de branchement, de raccordement de réseaux divers pour la desserte des constructions;
- des servitudes d'implantation et de passage de réseaux divers (canalisations et éléments d'équipements et de sécurité);
- des servitudes d'écoulement des eaux pluviales;
- des servitudes de tour d'échelle

Ces servitudes d'ordre général ne sont pas nécessairement repérées sur les plans.

#### **Servitudes particulières**

La liste détaillée des servitudes sera établie pour chaque volume en tant que fonds dominant et fonds servant. Il s'agit notamment de servitudes liées à la destination des volumes:

- des servitudes de passage véhicules terrestre à moteur pour accès aux toitures (de type véhicules de société ou véhicules équipés d'une nacelle);
- des servitudes de passage piétons pour accès secondaires;
- des servitudes pour issue de secours;
- des servitudes d'accès aux onduleurs et TGBT;
- pour la maintenance courante du matériel installé dans le volume 3, il sera nécessaire d'y accéder en passant dans le volume 2 (pour contrôle des onduleurs et TGBT);
- pour la maintenance exceptionnelle, il sera nécessaire d'accéder aux câbles et aux onduleurs dans le volume 2;
- dans tous les cas, l'accès à la toiture devra se faire à l'aide d'une échelle ou d'une nacelle sur l'ensemble du volume 2;
- concernant les ventilations et aérations du volume 2, elles traverseront le volume 3;
- sur l'ensemble des volumes 1 et 2 ne pourront être plantés des végétaux ou accessoires divers (ex: panneaux, murs...) de hauteur supérieure à la hauteur des égouts de toitures du volume 3.

**CECI EXPOSE**, il est passé à la constatation par acte authentique de convention de bail qu'ils viennent de conclure entre eux.

La société SCI GREVIR, BAILLEUR donne à bail, à :

La société SOLAIRE GRAND SUD, PRENEUR qui accepte, le bien dont la désignation suit.

DESIGNATION

A BEZIERS (HÉRAULT) 34500, 8 Rue Henri Moissan,  
Un bâtiment industriel  
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
IP	256	8 rue Henri Moissan	00 ha 00 a 75 ca

Lot-volume numéro 3 :

Depuis la surface de la charpente métallique entre les côtes 39.55, 41.31 et 41.39'm jusqu'au zénith.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aïances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître CONSANI, Notaire à VIAS le 12 juin 2009 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>ER</sup> bureau des hypothèques de BEZIERS (HÉRAULT), le 24 juillet 2009, volume 2009 P numéro 4990.

Procès verbal du cadastre n° 5527M en date du 3 juillet 2009, publié au 1<sup>ER</sup> bureau des Hypothèques de BEZIERS le 8 juillet 2009, volume 2009 P numéro 4612.

~~et ATIR 2009 PS 75-~~

URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte, après visa et mention du Notaire Soussigné, les pièces suivantes :

Certificat d'urbanisme d'information

Il résulte d'un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeurera ci-annexé, délivré le 15 juin 2009, sous le numéro CU 034 032 09 T0881 par l'autorité administrative compétente que :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :

Droit de préemption urbain simple (D.P.U.) bénéficiaire : Commune

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25/02/2008. Zone : PLU UE1. COS : 1

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

- T5 – Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage pour l'aviation civile.

Opération concernant le terrain :

néant

Observations et prescriptions particulières :

- N'est pas frappé à ce jour par un arrêté de péril ou d'insalubrité.

- N'est pas en périmètre de rénovation urbaine.

- N'est pas en périmètre de restauration de l'habitat insalubre.

- Situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Arrêté préfectoral du 20/06/2001.

- Situé dans une zone à risque d'exposition au plomb. Arrêté préfectoral du 27/05/2002.

- N'est pas en PRI. N'est pas en secteur sauvegardé.

- Mouvement de terrain – Classé à la carte d'aléas : G1 : glissement faible – A1 : retrait-gonflement faible.

### DECLARATION PREALABLE

L'opération envisagée a fait l'objet d'une déclaration préalable déposée à la Mairie de BEZIERS, le 2 avril 2009.

Un arrêté de non opposition à déclaration préalable a été délivré par Monsieur le Maire de BEZIERS le 30 avril 2009, sous le numéro DP 034 032 09 T0134.

Une copie de cet arrêté est demeurée joint et annexé aux présentes après mention.

### AFFICHAGE DE L'ARRETE DE NON OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE RECOEURS DES TIERS

L'arrêté de non opposition à déclaration préalable visé aux présentes a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de la SCP Florent APPE – Jean-Michel ROPERCH, huissiers de justice à BEZIERS, en date des 7 mai, 7 juin et 7 juillet 2009 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain.

En outre, une attestation délivrée par la Mairie de BEZIERS, certifiant que l'arrêté de non opposition à déclaration préalable a été affiché en Mairie pendant plus de deux mois, est demeurée ci-jointe et annexée après mention. Aux termes de cette attestation, il est également indiqué que ledit arrêté n'avait fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

### INTERVENTION DU PRENEUR A BAIL COMMERCIAL

La société KARINA France, ci-dessus dénommée, représentée à l'acte par Monsieur Gérard ARNAL, preneuse à bail commercial de l'entier immeuble en vertu d'un bail sous seing, privé en date à BEZIERS du 15 mai 2004 consent à la modification de son bail commercial de la manière suivante :

En raison de la division volumétrique de l'immeuble, la société SCI GREVIR et la société KARINA France reconnaissent que le bail commercial portera désormais sur le lot volume 2 consistant : " Sur une base de 75 m<sup>2</sup> jusqu'à la surface de la charpente métallique, depuis la côte 37.10 m, jusqu'aux côtes 39.55, 41.31 et 41.39 m correspondant aux points hauts et bas de la sous face de la toiture, partie inférieure du volume 3."

Le reste sans changement.

La société KARINA France par l'intermédiaire de son représentant déclare consentir à cette modification ainsi qu'à la constitution de servitudes stipulée aux présentes et en faire son affaire personnelle.

### SERVITUDES

LE BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles indiquées dans l'exposé du présent acte et celles-ci-après constituées.

### PROMESSE DE CONSTITUTIONS DE SERVITUDES

#### SERVITUDE DE PASSAGE:

Afin de permettre l'accès au fond dominant donné à bail, le BAILLEUR, promet de constituer à titre de servitude réelle au profit du PRENEUR, un droit de passage pour piétons et véhicules de tout genre, et ce, pour une durée égale à celle du bail emphytéotique objet des présentes.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fond dominant, à leur famille, ayants-droit, et préposés, pour les besoins liés à la construction, l'entretien et à la réparation des toitures solaires.

Il sera précisé que l'accès aux toitures devra se faire à l'aide d'une échelle ou d'une nacelle.

Bail SSP de  
- de 12 ans -  
Ne pas oublier

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propres fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage, pouvant nuire notamment à l'activité professionnelle du site.

Le passage devra être libre, ne jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner, des emplacements de parkings étant prévu à leur effet autour des bâtiments.

Cette servitude s'exercera uniquement lors des heures d'ouverture du site.

A ce sujet, le **BAILLEUR** devra s'engager à avertir le **PRENEUR** en cas de modification de ses horaires.

Le **BAILLEUR** mettra à disposition au **PRENEUR** un mode opératoire pour l'accès prévisionnel en dehors des heures d'ouverture en cas d'urgence.

Le propriétaire du fonds servant, entretiendra le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Cependant, au cas où un dommage serait causé à ce passage par le **PRENEUR**, ce dernier devra le remettre en état à ses frais.

#### SERVITUDE DE PROSPECT:

Afin de préserver l'ensoleillement des panneaux photovoltaïques, le **BAILLEUR** promet, à titre de servitude réelle et pour toute la durée du bail emphytéotique, au profit du fonds dominants donné à bail emphytéotique et de ses propriétaires successifs, de ne pas effectuer de constructions, agrandissements, surélévations ou plantations, dont la hauteur serait de nature à diminuer l'ensoleillement optimal des panneaux photovoltaïques de la centrale solaire.

#### DE PASSAGE DE RESEAUX:

Afin de permettre d'acheminer l'électricité collectée par la toiture vers le transformateur, le **BAILLEUR**, promet de constituer à titre de servitude réelle au profit du fonds dominant donnés à bail au **PRENEUR**, un droit de passage pour tous réseaux nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la centrale solaire photovoltaïque, savoir:

- servitude de passage de câbles électriques pour les divers raccordements dont l'évacuation de l'électricité produite et pour l'alimentation de l'appareillage,

- servitude de passage des câbles téléphoniques,

- servitude de positionnement des onduleurs, des armoires électriques pour l'installation des tableaux divisionnaires, des sectionneurs, des compteurs, du système de transmission de la télégestion, soit de façon générale de l'appareillage électrique nécessaire au bon fonctionnement de la centrale solaire.

Cette servitude devra être consentie pour une durée égale à celle du bail emphytéotique objet des présentes.

Aux termes dudit acte:

- le **BAILLEUR** promet de consentir à tout propriétaire ou titulaire successif des droits réels sur le fonds dominant, et à tout préposé de ce dernier, l'accès aux fonds servant qui serait rendu nécessaire pour la pose, dépose, réparation et entretien de ces réseaux.

- le **PRENEUR** promet de réaliser à ses frais exclusifs l'implantation de ces réseaux et de les entretenir à ses frais exclusifs; le défaut ou le manque d'entretien devant le rendre responsable de tous dommages intervenus sur le fonds servant et les personnes.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant par dégradation de son fonds propre et notamment à l'exploitation de son activité professionnelle.

Ces constitutions de servitude devront être régularisées par acte authentique à recevoir par le notaire associé soussigné, en participation avec Me CABANES, notaire à BEZIERS (Hérault) dès l'établissement du procès-verbal de recollement approuvé par l'ensemble des parties, aux frais exclusifs du PRENEUR.

#### CONSISTANCE - REGLEMENTATION

##### **1°) Consistance**

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du PRENEUR. 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.

##### **2°) Réglementation**

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles 1709 et suivants du Code Civil ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

#### ETAT DES LIEUX

LE PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent qu'aucun état des lieux ne sera établi.

#### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 25 années entières et consécutives prenant effet à compter du jour du démarrage des travaux de l'installation solaire.

Cette durée est reconductible 2 fois pour des périodes successives d'une durée de 10 ans chacune sur demande écrite du PRENEUR notifiée un an au moins avant la date d'échéance de la période contractuelle en cours.

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.

Si, en cours d'exécution du bail, devaient advenir:

-la cessation du contrat d'achat d'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 solaire, consécutivement à:

- Une modification légale ou réglementaire affectant les autorisations, permis ou licences nécessaires à son exploitation;
- La destruction importante des constructions/installations ayant été édifiées;
- La destruction partielle ou totale du réseau de transport d'électricité, nécessitant une interruption longue de l'exploitation de la centrale solaire,

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 et des présentes.

## CONDITIONS DE JOUSSANCE

### **1°) Jouissance**

LE PRENEUR jouira des immeubles loués à l'exemple d'un bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

### **2°) Empiètement - Usurpations**

LE PRENEUR s'opposera à tous empiétements et à toutes usurpations et devra avertir LE BAILLEUR 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.

### **3°) Destination des lieux**

LE PRENEUR ne pourra changer la destination des lieux loués.

### **4°) Réparations locatives ou de menu entretien**

LE PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

### **5°) Grosses réparations - Reconstruction.**

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural, le PRENEUR, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

### **6°) Assurances.**

#### *a) Obligations pour LE PRENEUR.*

Le PRENEUR devra assurer sa responsabilité civile d'exploitant de l'installation Solaire et des éléments de l'installation Solaire dont il est propriétaire, assurer l'installation Solaire contre les dommages qui pourraient lui être causés (incendie, explosions, dégâts des eaux et autres risques) et produire toute attestation mentionnant les risques et le montant des capitaux couverts, à première demande du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra également souscrire toutes les assurances nécessaires à l'exploitation de l'Installation Solaire et à sa qualité de PRENEUR. Le PRENEUR devra maintenir de telles assurances pendant toute la durée du bail.

Ces assurances seront souscrites aux frais exclusifs du PRENEUR.

Le PRENEUR devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes correspondantes à toute demande du BAILLEUR.

#### *b) Obligations pour LE BAILLEUR*

Le BAILLEUR devra assurer sa responsabilité civile de propriétaire de l'Ensemble Immobilier, à l'exception de l'installation solaire et assurer l'Ensemble Immobilier contre les dommages qui pourraient lui être causés (incendie, explosions, dégâts des eaux et autres risques) et produire toute attestation mentionnant les risques et le montant des capitaux couverts, à première demande du PRENEUR. Le BAILLEUR devra maintenir de telles assurances pendant toute la durée du bail.

Ces assurances seront souscrites aux frais exclusifs du BAILLEUR. Par exception, si du fait de la présence de l'Installation Solaire, le BAILLEUR était amené à se voir facturer une surprime concernant l'assurance dommages de l'Ensemble Immobilier, ce surcout sera remboursé au BAILLEUR par le PRENEUR.

#### *c) Renonciation à recours*

Le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours et actions directs et indirects qu'ils pourraient exercer en cas de sinistre contre le BAILLEUR, son personnel et ses assureurs, et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages en cas de sinistre par incendie, explosion, quelle qu'en soit la cause, gel ou dégât des eaux, vandalisme, refoulements d'égouts, dommages électriques et vol, sauf cas de malveillance et faute, ainsi, le PRENEUR s'engage à faire insérer la même renonciation par ses assureurs dans ses polices.

De même, le BAILLEUR s'engage à faire insérer la même renonciation par ses assureurs dans ses polices ainsi que dans toute convention de location qu'il sera amené à signer avec des tiers.

Ainsi, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tous recours et actions directs et indirects qu'ils pourraient exercer en cas de sinistre contre le PRENEUR, son personnel et ses assureurs, et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages en cas de sinistre par incendie, explosion, quelle qu'en soit la cause, gel ou dégât des eaux, vandalisme, refoulements d'égouts, dommages électriques et vol, sauf cas de malveillance et faute.

#### **7°) Changement - Constructions - Améliorations**

Le PRENEUR ne peut opérer dans le lot de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le lot dont s'agit, sans l'autorisation du BAILLEUR, toutes constructions et toutes améliorations.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du lot, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au BAILLEUR en fin de bail.

#### **8°) Informations sur les renforts de charpente**

La réalisation de l'ensemble de l'installation solaire va nécessiter le renfort et le redimensionnement de la charpente, et a fait l'objet à ce titre d'un carnet de détail constructif de renforcement, établi par un bureau d'étude spécialisé et validé par un bureau de contrôle. Ces documents sont annexés aux présentes.

Le BAILLEUR demeure ainsi parfaitement informé de l'état de renforcement des portiques du bâtiment qui sera effectué et veillera à ce que les travaux de constructions ou d'améliorations pouvant toucher à la structure même de la charpente, ne portent pas atteinte à la solidité de l'ouvrage et au bon fonctionnement de la Centrale Solaire.

#### **9°) Droit d'accésion**

Le PRENEUR profite du droit d'accésion pendant toute la durée du bail.

#### **10°) Servitudes**

Le PRENEUR peut acquérir au profit du lot des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail à charge d'avertir le BAILLEUR.

#### **11°) Fin du bail**

A la fin du bail, ou en cas de rupture anticipée ou de résiliation comme prévu ci-après, l'installation solaire sera laissée en l'état et cédée gracieusement au BAILLEUR qui en deviendra propriétaire.

En cas de dommages divers causés indépendamment des deux parties, nécessitant une reconstruction totale ou partielle de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier concernée par l'Installation Solaire, et dans le cas où il existerait une interdiction légale de remettre en état l'Ensemble Immobilier et/ou l'installation Solaire, le bail pourra être résilié d'un commun accord entre les deux parties.

### **CONDITIONS PARTICULIERES DE JOUSSANCE**

#### **I – Durant la phase des travaux**

Tous les dégâts éventuellement occasionnés pendant la période des travaux seront pris en charge par le PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage à démanteler la toiture existante, en prenant à sa charge le coût de désamiantage éventuel, afin de venir en lieu et place de celle-ci.

L'étanchéité de la toiture sera assurée par l'installation Solaire et sera donc de la responsabilité du PRENEUR.

A noter qu'aucune isolation n'existe et ne sera prévue sur ces bâtiments.

Le BAILLEUR s'engage à mettre à la disposition du PRENEUR les infrastructures nécessaires à l'installation solaire, cela comprenant notamment :

- un emplacement extérieur pour le poste de livraison en cas de raccordement HTA (le choix du raccordement étant imposé par le gestionnaire du réseau).
- un espace réservé pour les onduleurs à l'extérieur du bâtiment (les dimensions de cet espace seront liées à la puissance installée sur le bâtiment),

## II – Durant la phase d'exploitation

Les dimensions de l'emprise en toiture de l'installation Solaire et de l'encombrement des équipements électriques annexes (onduleurs, poste de livraison électrique,...) seront figurés sur plans côtés après finalisation des travaux.

Les câbles d'évacuation de l'énergie électrique seront également positionnés.

## CESSION - HYPOTHEQUE

## APPORT EN SOCIETE

Le bail confère au PRENEUR un droit réel d'emphytéose sur le BIEN loué, droit réel dont le PRENEUR pourra librement disposer.

Ainsi, le PRENEUR pourra, notamment :

- Céder, hypothéquer, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en Société,
- Louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du bail.

## REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à 2,00 € (deux euros) par mètre carré de toitures solaires installées, soit, compte tenu d'une surface totale de 63 m<sup>2</sup>, un loyer annuel de cent vingt six Euros (126,00 Euros)

Le loyer ne commencera à être exigible qu'à la mise en service de la Centrale Solaire et au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Le preneur devra donc notifier sans délai au bailleur par lettre recommandé avec accusé de réception la mise en service de la centrale.

En outre, le loyer sera payé au BAILLEUR le 15 janvier de chaque année et à terme échu, pour le premier paiement le 15 janvier 2011.

Ce montant sera révisé chaque année, à la date de révision du tarif de rachat par EDF, pour l'année à venir, selon la formule ci-après définie.

Le paiement du loyer s'effectuera au domicile du bailleur, soit par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

Pour la 1<sup>ère</sup> année, le paiement s'effectuera au prorata de l'année civile.

Les autres termes s'effectueront sur une base d'année civile.

Le PRENEUR fera sienne toute relation contractuelle avec EDF ou tout autre acheteur d'énergie qui s'y substituerait, et ce quel que soit le cas.

Le PRENEUR devra assurer les conséquences des risques locatifs découlant du bail.

## REVISION DE LA REDEVANCE

Ces loyers feront l'objet d'une révision à chaque date anniversaire du point de départ du bail, selon la formule définie ci-dessous :

Le loyer sera indexé sur l'indice d'inflation L qui sera défini dans le contrat d'achat par EDF de l'électricité produite par l'Installation Solaire.  
L'indice L dépend des indices suivants :

1° - **ICHTrev-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.

2° - **FM0ABE0000** 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 des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10 BE – prix départ usine.

3° - **ICHTrev-TS<sub>0</sub>** et **FM0ABE0000<sub>0</sub>**, sont les valeurs définitives connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le **PRENEUR** ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

#### IMPOTS ET TAXES

LE **PRENEUR** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au lot exploité.

#### ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'arrêté préfectoral prévu par l'article L 125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de l'Hérault le 18 février 2008 sous le numéro 2008/01/571. La Commune de BEZIERS, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

#### ETAT DES RISQUES (Code de l'Environnement, art L 125-5 I)

Les informations mises à disposition par le Préfet font mention de l'existence sur la Commune du plan de prévention des risques suivants :

- Plan de prévention des risques multirisques inondation et mouvements de terrain prescrit par arrêté préfectoral du 12 septembre 2007.

Le **BAILLEUR** déclare qu'il résulte de la consultation du plan que les biens immobiliers ne sont pas inclus dans le périmètre du plan de risques d'inondation et mouvements de terrain.

L'état des risques naturels et technologiques, conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application du code de l'environnement, est également ci-annexé.

Il est ici précisé qu'à ce jour aucun plan de prévention des risques technologiques et de risque sismique ne concerne le bien cédé.

#### DECLARATION RELATIVES AUX SINISTRES

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'Environnement, le BAILLEUR déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de 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 et que par ailleurs, il n'avait pas été lui même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

#### RESILIATION DU BAIL

Le BAILLEUR peut faire prononcer en justice la résiliation de l'emphytéose, savoir:

- 1°) A défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural,
- 2°) En cas d'inexécution des conditions du présent bail,
- 3°) En cas de détériorations graves commises par le PRENEUR sur le fonds.

Dans ce cas, le BAILLEUR est autorisé, à l'expiration d'un délai de trois (3) mois commençant à courir à compter:

- soit de la notification d'un simple commandement de payer,
- soit de la réception d'une mise en demeure d'exécuter,

Adressée par lettre recommandée avec avis de réception et demeurée infructueuse, à faire prononcer en justice, si bon lui semble, la résiliation du présent bail.

Toutefois, dans l'hypothèse 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 BAILLEUR, avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été notifiée par lettre recommandée au titulaire de ces droits réels, et dans la mesure où ce dernier n'aurait pas notifié au BAILLEUR son intention de se substituer ou de substituer un tiers désigné dans les droits et obligations du PRENEUR.

En outre, le BAILLEUR s'engage à notifier par lettre recommandée avec avis 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 trois (3) mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception leur substitution pure et simple (ou celle d'un tiers désigné par eux, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation de la centrale solaire 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.

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

Le BAILLEUR donne dès maintenant son agrément à toute substitution et agrée tout tiers qui se substituerait au PRENEUR en vertu du présent article.

#### PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au 1ER bureau des hypothèques de BEZIERS.

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de trois mille cent cinquante Euros (3.150,00 Euros).

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et dès charges est évalué pour la durée du bail à trois mille cent cinquante Euros (3.150,00 Euros).

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

### FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sont à la charge du PRENEUR, qui s'oblige à leur paiement.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Philippe CAMILLE, Nicole ROUSSE de BERAIL et Pierre MAS, Notaires associés à BEZIERS (Hérault), 20 Place Jean Jaurès Téléphone : 04.67.28.34.84 Télécopie : 04.67.28.10.43 Courriel :scp-camille-roussedeberail-mas@notaires.fr Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrits dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

### DONT ACTE sur quatorze pages.

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

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

Suivent les signatures de Madame Marie-Christine MILLERAT, Monsieur Pierre COEURDEUIL, Monsieur Gérard ARNAL, Maître CABANES, Maître Pierre MAS Notaire soussigné.

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée et notamment en ce qui concerne la SCO GREVIR et la Société SOLAIRE GRAND SUD par la production d'un K bis.

Et il certifie le présent document contenu sur 14 pages exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

