

**Annexe de Délibération N° 2024-xxx  
du 20/06/2024**

- Création d'un poste d'adjoint technique territorial au 1<sup>er</sup> août 2024

**TABLEAU DES EMPLOIS AU 01 AOUT 2024**

MAIRIE D'OLONZAC - Hérault - Tableau des emplois au 01 AOUT 2024					
FILIERE	CADRE d'EMPLOI	CATEGORIE	GRADE du CADRE	NOMBRE	QUOTITE
ADMINISTRATIVE	ATTACHE	A	Attaché	1	PLEIN TEMPS
	REDACTEUR	B	Rédacteur Ppal 1ère classe	1	PLEIN TEMPS
	ADJOINT ADMINISTRATIF	C	Adjoint Administratif Ppal 1ère classe	1	PLEIN TEMPS
			Adjoint Administratif	1	31 HEURES
			<b>TOTAL :</b>	<b>4</b>	
TECHNIQUE	AGENT DE MAITRISE	C	Agent de Maîtrise	1	PLEIN TEMPS
	ADJOINT TECHNIQUE		Adjoint Technique Ppal 1ère classe	5	PLEIN TEMPS
			Adjoint Technique Ppal 2ème classe	1	PLEIN TEMPS
				1	32 HEURES
			Adjoint Technique	5	PLEIN TEMPS
1	25 HEURES				
			<b>TOTAL :</b>	<b>14</b>	
SOCIALE	AGENT TERRITORIAL SPECIALISE DES ECOLES MATERNELLES	C	A.T.S.E.M. Ppal 2ème classe	1	32 HEURES
			<b>TOTAL :</b>	<b>1</b>	
POLICE	POLICE MUNICIPALE	C	Brigadier-Chef Ppal	1	PLEIN TEMPS
			<b>TOTAL :</b>	<b>1</b>	
			<b>TOTAL DES EFFECTIFS</b>	<b>20</b>	

A Olonzac, le 20/06/2024.

Le Maire,  
Luc LOUIS.

# REGLEMENT INTERIEUR 2024-2025 ET GARDERIE PERISCOLAIRE D

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-2024000051-DE

## **D CANTINE**

Horaires et jours d'ouverture : lundi, mardi, jeudi et vendredi pendant la période scolaire

Maternelle 12H00 à 13H20

Elémentaire 12H10 à 13H30

Localisation : la cantine municipale d'Olonzac et la garderie périscolaire se situent dans l'enceinte du nouveau groupe scolaire, Quartier « La Condamine », Route de Pépieux .

### Conditions d'accès :

Ces services sont réservés aux enfants scolarisés dans les écoles élémentaire et maternelle.

L'accès à la restauration scolaire est ouvert à tout enfant inscrit à l'école, à condition qu'il soit autonome et qu'il sache prendre ses repas seul. Dans le cas contraire son inscription ne pourra être validée et les parents seront convoqués par la Commission école et avertis verbalement.

### Modalités de fonctionnement :

**La cantine et la garderie sont des services facultatifs, leur seul but est d'offrir un service de qualité aux enfants de l'école.**

**Les enfants prenant le repas à la cantine ont la garderie gratuite de 12H00 à 13H30.**

En période de vacances scolaires et jours fériés la cantine et la garderie seront fermées.

**Les demandes d'inscription doivent être formulées obligatoirement par les parents sur le site internet Inoé Portail Famille se trouvant sur le site officiel de la mairie [www.olonzac.fr](http://www.olonzac.fr).**

**Le guichet internet est ouvert 7jours/7 et 24h/24h aux familles.**

**Les inscriptions seront prises en compte si retour des documents (acceptation du règlement, fiche de renseignements) demandés sont correctement complétés.**

### Personnel :

Ces services seront assurés par les agents municipaux, le nombre d'agent sera défini en fonction de l'effectif des enfants présents.

## **GARDERIE MATERNELLE ET PRIMAIRE :**

Pour l'enfant, fréquenter l'accueil périscolaire c'est passer d'un univers à l'autre, de la famille à l'école et de l'école à la famille. C'est un lieu de plus dans sa journée et un nouveau temps en collectivité. Les conditions d'accueil et l'aménagement des locaux sont donc des éléments très importants pour que ce moment d'accueil soit agréable et ne soit pas vécu comme trop long.

Pour les maternelles des jeux, des jouets et des livres sont mis à disposition des enfants, pour les plus petits la fatigue se faisant ressentir un petit coin cocooning leur est dédié ainsi que des temps calmes surtout en période hivernale, possibilité de visionner un dessin animé ...

(sachez que chaque année nous faisons appel aux parents souhaitant nous céder des jouets pour étoffer notre garderie).

Pendant la période propice à l'extérieur nous privilégions le plateau sportif attenant à la garderie,

Pour les primaires ils ont le choix des activités, plusieurs possibilités s'offrent à eux, un espace dans la garderie sera réservé pour que les enfants puissent faire leurs devoirs, il n'y a pas de soutien scolaire, ni suivi personnel. Des activités pédagogiques, sportives ou manuelles sont proposées tout au long de l'année (créations, décors en fonction des périodes).

**LE BUT ETANT DE RESPECTER LE RYTHME DE L'ENFANT ET FAVORISER UN ENVIRONNEMENT LE PLUS CALME POSSIBLE, PROPICE A LA DETENTE AVANT ET APRES L'ECOLE.**

**Article 1 : Déroulement du service :**

- a) Repas : les plats et les composants du menu seront fournis par dûment habilitée.
- b) A la fin du repas, des activités diverses seront proposées aux enfants suivant leur âge, soit en salle, soit dans la cour.
- c) Les enfants seront accompagnés par le personnel de la cantine et pris en charge par le personnel enseignant.

**Article 2 : Codification et Discipline de la vie à la cantine et à la garderie :**

La cantine et la garderie scolaire municipale sont des services, sans caractères obligatoires et dont le fonctionnement est assuré par des agents municipaux, sous la responsabilité de Monsieur le Maire.

Le respect strict du règlement est une obligation pour les enfants, leurs parents et les responsables légaux.

Les relations au sein des services doivent être cordiales et respectueuses.

Le personnel veille et encadre les enfants durant tout le temps périscolaire (cantine/garderie), aucun objet de valeur ou dangereux ne peut être apporté.

La vie en communauté implique des règles et du savoir-vivre : RESPECT-POLITESSE-COURTOISIE sur les personnes et les biens.

Nous serons sensibles aux comportements des enfants, nous veillerons à ce que les enfants aient un comportement adéquat au sein du groupe scolaire, toutes attitudes dites déplacées, grossières, violentes seront notifiées et expliquées aux parents. Notre but premier étant d'instaurer le dialogue entre les parties, si l'enfant ne parvient pas à se soumettre aux règles de vie, un avertissement vous sera communiqué par mail, après 3 avertissements une exclusion temporaire vous sera notifié.

Conscient que la vie en collectivité nécessite des efforts, le personnel intervient pour faire appliquer des règles de vie pour que l'enfant s'intègre au mieux dans son environnement scolaire. Nous comptons sur votre collaboration à tous.

**Article 3 : Allergies et médicaments**

Les problèmes d'allergie alimentaire ne peuvent être pris en charge, et aucun médicament ne peut être distribué même avec ordonnance médicale.

**Article 4 : Sanction**

En cas de non respect du présent règlement, des exclusions temporaires ou définitives de la cantine ou de la garderie pourront être prononcées après que la commune ait rencontré les parents. La commission municipale compétente prononcera par lettre recommandée l'exclusion temporaire ou définitive.

**Article 6 : Facturation****I) CANTINE :**

Le prix du repas sera de 4,95 euros pour les enfants de la commune d'Olonzac et les communes qui participeront aux frais, et de 5.15 euros pour les autres. (Sous réserve d'augmentation du prix du repas du traiteur en cours d'année). Vu la délibération du Conseil Municipal du jeudi 20 juin 2024.

Les enfants faisant l'objet d'un P.A.I. auront une participation forfaitaire journalière de 1 €.

**II) GARDERIE :****Garderie Maternelle : Accueil et Sortie à l'Espace Polyvalent école Elémentaire.**

- matin lundi, mardi, jeudi et vendredi 7H30 à 8H50
- soir : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 16H30 à 18H00 ou de 16H30 à 18H30
- garderie gratuite de 12H00 à 13H20 pour les enfants prenant le repas à la cantine.

**Garderie Elémentaire : Accueil et sortie à l'Espace Polyvalent Ecole Elémentaire**

- matin lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi 7H30 à 8H50
- soir : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 16H30 à 18H00 ou de 16H30 à 18H30

Les enfants prenant le repas à la cantine ont la garderie gratuite de 12H10 à 13H30.

Fermeture de la garderie à 18H30, l'enfant sera récupéré par le parent ou la personne majeure responsable.

Les parents doivent retirer leur enfant en fonction de l'inscription enregistrée au secrétariat de la Mairie (18H00 ou 18H30).

Tout retard non justifié auprès du secrétariat de la Mairie, le parent devra s'acquitter d'un forfait de 5 euros.

## **1) Maternelle et Élémentaire**

### **Garderie journalière par enfant :**

- matin lundi, mardi, jeudi et vendredi 7H30 à 8H50 : 1,70 € par enfant et par jour.
- soir : lundi, mardi, jeudi et vendredi 2,40 € par enfant et par jour jusqu'à 18H00 et 3,00 € par enfant et par jour jusqu'à 18H30 ;

**Forfaits Garderie :** Le forfait annuel choisi sera appliqué pour toute l'année scolaire (sauf modification professionnelle ou personnelle de votre engagement)

- Forfait au mois tous les matins ou tous les soirs jusqu'à 18H00 = 21 euros
- Forfait au mois tous les soirs jusqu'à 18H30 = 24.50 euros
- Forfait au mois garderie matin et soir jusqu'à 18H00 = 39 euros
- Forfait au mois garderie matin et soir jusqu'à 18H30 = 45 euros

Pour information : garderie gratuite de 12H00 à 13H30 pour les enfants prenant le repas à la cantine.

Pour vos réservations sur INOE « Cantine et/ou Garderie », plusieurs possibilités s'offrent à vous, mais attention soyez rigoureux car un délai de 72 heures est obligatoire pour valider votre inscription.

Exemples : si vous souhaitez réserver ou annuler le lundi vous devez le faire avant le jeudi 10H00, si vous souhaitez réserver le mardi vous devez le faire avant le vendredi 10h00, si vous souhaitez réserver le jeudi vous devez le faire avant le lundi 10h00, si vous souhaitez réserver le vendredi vous devez le faire avant le mardi 10h00.

Suite à la possibilité offerte aux parents de réserver ou d'annuler sur le site internet directement avec leur smartphone, tablette ou PC dans les délais mentionnés dans le tableau ci-dessus, **les jours d'absences ne seront pas remboursés.**

Pour la cantine, le premier jour d'absence ne sera pas remboursé, le second jour pourra être remboursé sur présentation d'un certificat médical reçu en mairie la veille avant 16h00. Dans ce cas là, un avoir sera disponible sur le **mois suivant.**

Pour la garderie, un avoir sera possible sur présentation d'un certificat médical d'au moins une semaine d'absence.

Le paiement des repas et des garderies occasionnelles se fait sur l'espace famille.

### **Garderie au forfait :**

Facture émise et déposée sur l'espace famille le 20 du mois précédent (exemple le 20 août pour le mois de septembre)

Paiement pour validation avant le 26 du mois sur l'espace famille.

**Sans paiement au 27 du mois précédent, l'enfant ne pourra bénéficier de l'accès à la garderie.**

Pour les parents dans l'impossibilité d'effectuer un paiement par carte bancaire, possibilité de venir en Mairie aux heures d'ouvertures.

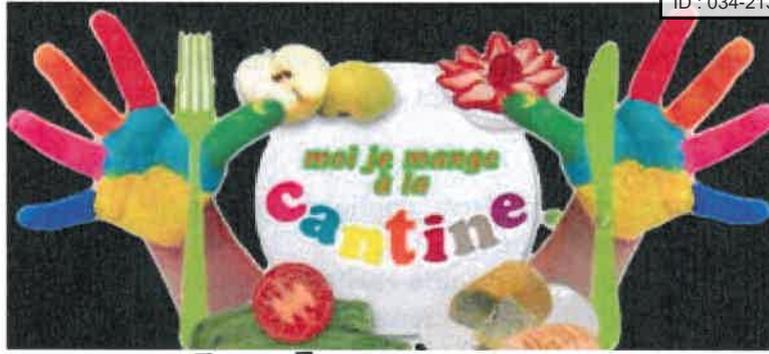
Fait à OLONZAC (Hérault), le 21/06/24



Le Maire,

Luc LOUIS





# Charte de bonne conduite

- 😊 Je passe aux toilettes et je me lave les mains avant d'aller à la cantine.
- 😊 Je reste en rang jusqu'à la porte de la cantine.
- 😊 Je ne cours pas et je ne bouscule pas les autres.
- 😊 Je ne crie pas, je parle à voix basse.
- 😊 Je ne me lève pas.
- 😊 Je respecte le personnel de la cantine et mes camarades.
- 😊 Je partage équitablement le plat avec mes camarades.
- 😊 Je goûte à tout.
- 😊 Je ne gaspille pas et je ne joue pas avec la nourriture.
- 😊 Je mets de l'ordre sur la table à la fin du repas.

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Classe :

Je m'engage à respecter la charte de bonne conduite de la cantine.

J'ai lu et j'accepte le règlement du restaurant scolaire.

Le / /

**Signature de l'enfant :**

**Signature des parents :**

**Précédé de la mention : « Lu et approuvé »**

## ACCEPTATION DU REGLEMENT 2023/2024 CANTINE ET/OU GARDERIE PERISCOLAIRE A RETOURNER EN MAIRIE D'OLONZAC POUR VALIDATION DE L'INSCRIPTION

Monsieur et/ou Madame \_\_\_\_\_,

Père - Mère ou Représentant légal (1), déclare(ent) avoir pris connaissance et accepte le règlement intérieur 2023-2024 de la cantine scolaire et de la garderie périscolaire.

Date : le \_\_\_\_\_

Signature(s) \_\_\_\_\_

(1) Barrer les mentions inutiles

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE D'OLONZAC

Eau potable

# Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service public de l'eau potable

## Exercice 2023

Approuvé par délibération du

Le Maire,

Luc LOUIS

Rapport relatif au prix et à la qualité du service public de l'eau potable pour l'exercice présenté conformément à l'article L22245 du code général des collectivités territoriales et au décret du 2 mai 2007

Les informations sur fond bleu sont obligatoires au titre du décret.

Tout renseignement concernant la réglementation en vigueur et la définition et le calcul des différents indicateurs peut être obtenu sur le site [www.services.eaufrance.fr](http://www.services.eaufrance.fr), rubrique « l'Observatoire »

Si les informations pré-remplies ne sont pas correctes, veuillez contacter votre DDT

## Table des matières

1.	Caractérisation technique du service .....	3
1.1.	Présentation du territoire desservi.....	3
1.2.	Mode de gestion du service .....	3
1.3.	Estimation de la population desservie (D101.1).....	4
1.4.	Nombre d'abonnés .....	4
1.5.	Eaux brutes .....	5
1.5.1.	Prélèvement sur les ressources en eau .....	5
1.5.2.	Achats d'eaux brutes .....	6
1.6.	Eaux traitées.....	7
1.6.1.	Bilan des volumes mis en œuvre dans le cycle de l'eau potable en 2023.....	7
1.6.2.	Production .....	7
1.6.3.	Achats d'eaux traitées .....	8
1.6.4.	Volumes vendus au cours de l'exercice .....	8
1.6.5.	Autres volumes.....	9
1.6.6.	Volume consommé autorisé .....	9
1.7.	Linéaire de réseaux de desserte (hors branchements).....	9
2.	Tarification de l'eau et recettes du service .....	10
2.1.	Modalités de tarification .....	10
2.2.	Facture d'eau type (D102.0) .....	11
2.3.	Recettes.....	13
3.	Indicateurs de performance .....	14
3.1.	Qualité de l'eau (P101.1 et P102.1).....	14
3.2.	Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux (P103.2B) .....	14
3.3.	Indicateurs de performance du réseau.....	16
3.3.1.	Rendement du réseau de distribution (P104.3) .....	16
3.3.2.	Indice linéaire des volumes non comptés (P105.3).....	17
3.3.3.	Indice linéaire de pertes en réseau (P106.3).....	17
3.3.4.	Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable (P107.2) .....	18
3.4.	Indice d'avancement de protection des ressources en eau (P108.3) .....	18
3.5.	Taux d'occurrence des interruptions de service non-programmées (P151.1) .....	19
3.6.	Délai maximal d'ouverture des branchements(D151.0 et P152.1).....	19
3.7.	Durée d'extinction de la dette de la collectivité (P153.2) .....	20
3.8.	Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente (P154.0) .....	21
3.9.	Taux de réclamations (P155.1) .....	21
4.	Financement des investissements.....	22
4.1.	Branchements en plomb.....	22
4.2.	Montants financiers.....	22
4.3.	État de la dette du service .....	22
4.4.	Amortissements .....	22
4.5.	Présentation des projets à l'étude en vue d'améliorer la qualité du service à l'utilisateur et les performances environnementales du service .....	23
4.6.	Présentation des programmes pluriannuels de travaux adoptés par l'assemblée délibérante au cours du dernier exercice .....	23
5.	Actions de solidarité et de coopération décentralisée dans le domaine de l'eau.....	24
5.1.	Abandons de créance ou versements à un fonds de solidarité (P109.0) .....	24
5.2.	Opérations de coopération décentralisée (cf. L 1115-1-1 du CGCT) .....	24
6.	Tableau récapitulatif des indicateurs .....	25

# 1. Caractérisation technique du service

## 1.1. Présentation du territoire desservi



Le service est géré au niveau  communal  
 intercommunal

- Nom de la collectivité : Olonzac
- Nom de l'entité de gestion : eau potable
- Caractéristiques (commune, EPCI et type, etc.) : Commune
- Compétences liées au service :

	Oui	Non
Production	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Protection de l'ouvrage de prélèvement <sup>(1)</sup>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Traitement <sup>(1)</sup>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Transfert	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Stockage <sup>(1)</sup>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Distribution	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(1) A compléter

- Territoire desservi (communes adhérentes au service, secteurs et hameaux desservis, etc.) : Olonzac
- Existence d'une CCSPL  Oui  Non
- Existence d'un schéma de distribution  Oui, date d'approbation\* : .....  Non au sens de l'article L2224-7-1 du CGCT
- Existence d'un règlement de service  Oui, date d'approbation\* : .....  Non
- Existence d'un schéma directeur  Oui, date d'approbation\* : .....  Non

## 1.2. Mode de gestion du service



Le service est exploité en  Régie par  Régie à autonomie financière

\* Approbation en assemblée délibérante

### 1.3. Estimation de la population desservie (D101.1)



Est ici considérée comme un habitant desservi toute personne – y compris les résidents saisonniers – domiciliée dans une zone où il existe à proximité une antenne du réseau public d'eau potable sur laquelle elle est ou peut être raccordée.

Le service public d'eau potable dessert **1 703** habitants au 31/12/2023 (1 703 au 31/12/2022).

### 1.4. Nombre d'abonnés



Les abonnés domestiques et assimilés sont ceux redevables à l'agence de l'eau au titre de la pollution de l'eau d'origine domestique en application de l'article L213-10-3 du Code de l'environnement.

Le service public d'eau potable dessert **1 134** abonnés au 31/12/2023 (1 106 au 31/12/2022).

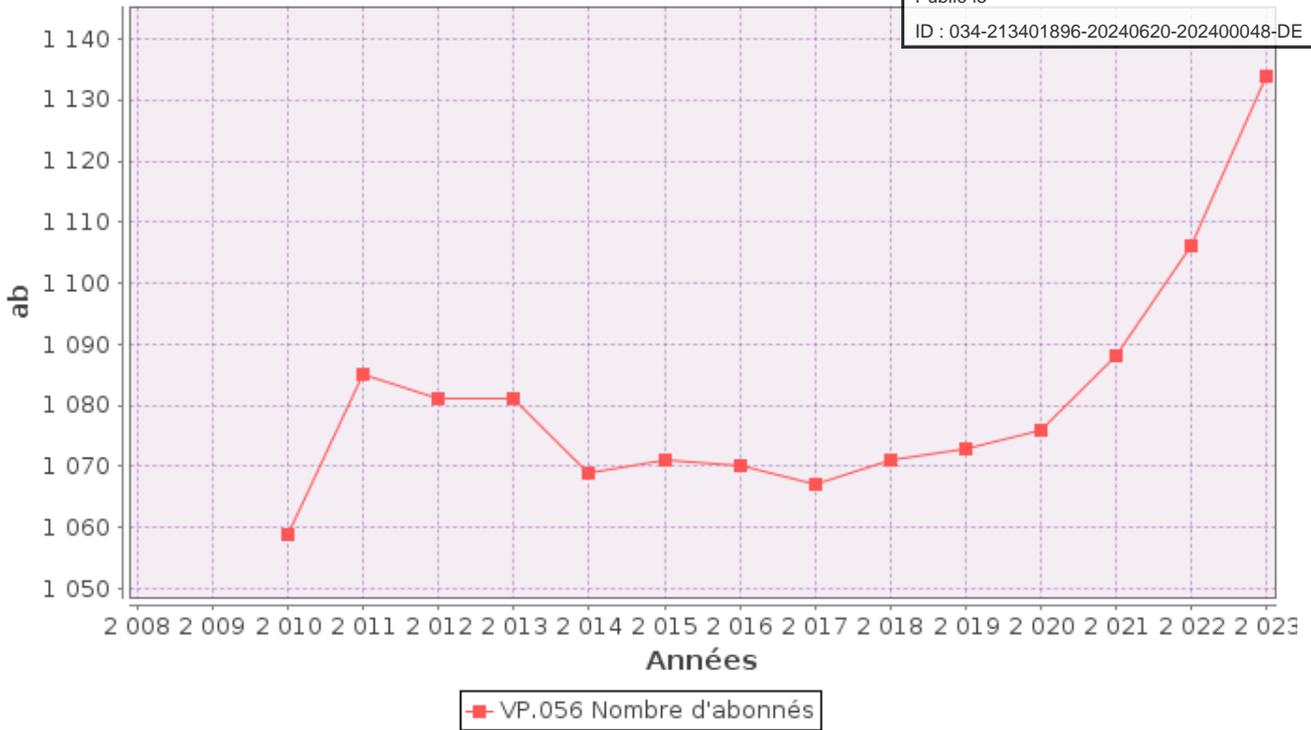
La répartition des abonnés par commune est la suivante :

Commune	Nombre total d'abonnés 31/12/2022	Nombre d'abonnés domestiques au 31/12/2023	Nombre d'abonnés Non domestiques au 31/12/2023	Nombre total d'abonnés au 31/12/2023	Variation en %
Olonzac					
<b>Total</b>	<b>1 106</b>	<b>1134</b>	<b>0</b>	<b>1 134</b>	<b>2,5%</b>

La densité linéaire d'abonnés (nombre d'abonnés par km de réseau hors branchement) est de 49,3 abonnés/km au 31/12/2023 (48,09 abonnés/km au 31/12/2022).

Le nombre d'habitants par abonné (population desservie rapportée au nombre d'abonnés) est de 1,5 habitants/abonné au 31/12/2023 (1,54 habitants/abonné au 31/12/2022).

La consommation moyenne par abonné (consommation moyenne annuelle domestique + non domestique rapportée au nombre d'abonnés) est de 84,36 m<sup>3</sup>/abonné au 31/12/2023. (90,19 m<sup>3</sup>/abonné au 31/12/2022).



## 1.5. Eaux brutes

### 1.5.1. Prélèvement sur les ressources en eau

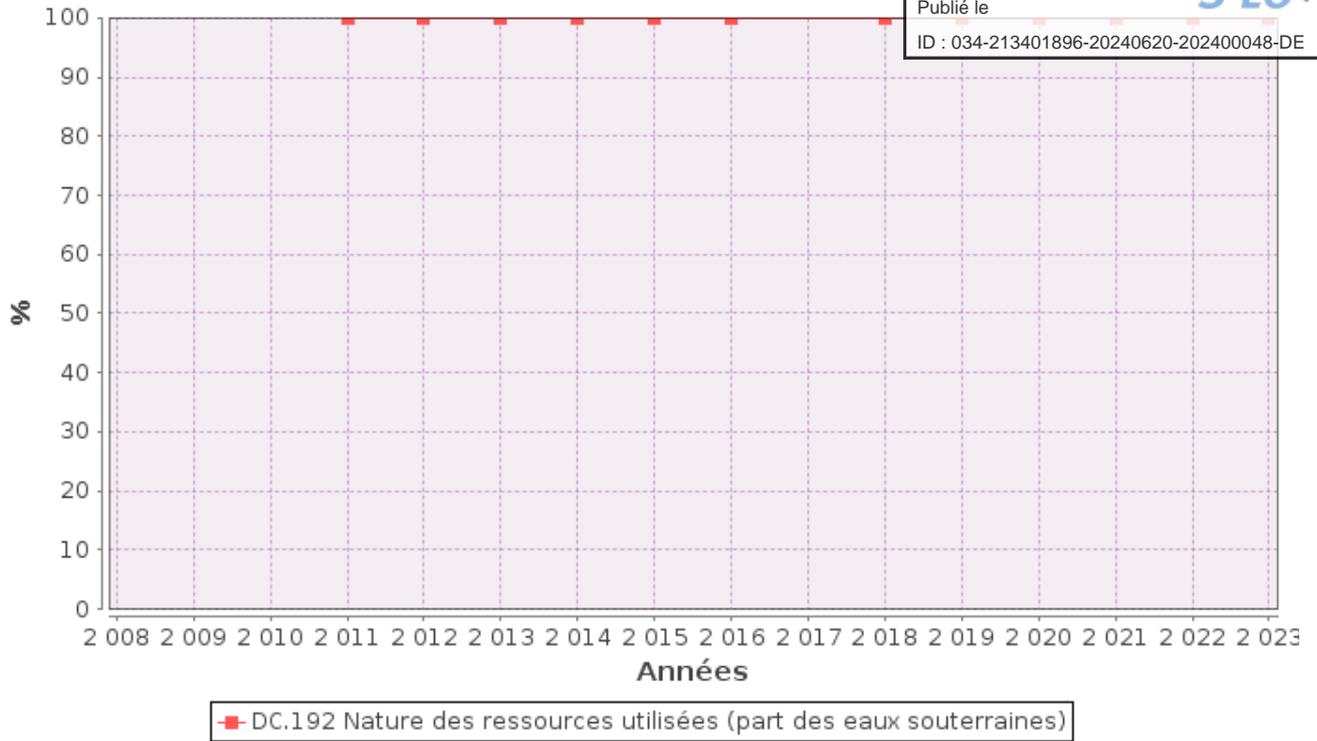


Le service public d'eau potable prélève 0 m<sup>3</sup> pour l'exercice 2023 (0 pour l'exercice 2022).

Ressource et implantation	Nature de la ressource	Débits nominaux <sup>(1)</sup>	Volume prélevé durant l'exercice 2022 en m <sup>3</sup>	Volume prélevé durant l'exercice 2023 en m <sup>3</sup>	Variation en %
[nom de la ressource]					
[nom de la ressource]					
<b>Total</b>					

(1) débits et durée de prélèvement autorisés par l'arrêté de DUP (préciser les unités). Si la ressource ne nécessite pas de traitement, le volume prélevé peut être égal au volume produit

Pourcentage des eaux souterraines dans le volume prélevé : 100%.



1.5.2. Achats d'eaux brutes

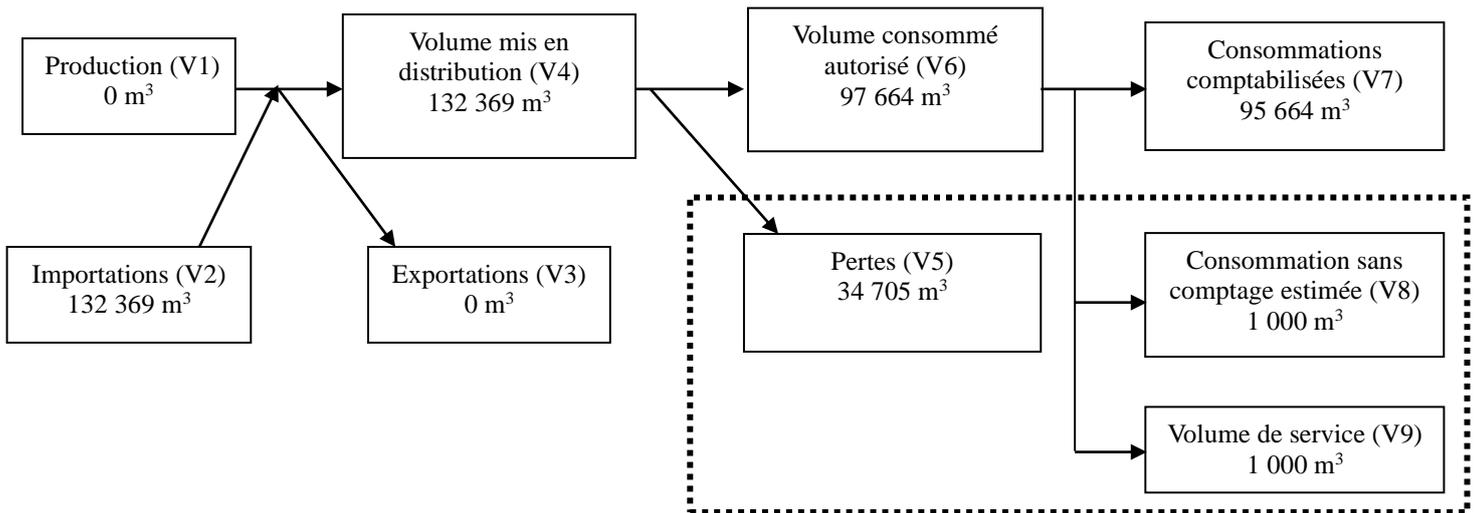


Si le service achète des eaux brutes qu'il traite lui-même :

Fournisseur	Volume acheté durant l'exercice 2022 en m <sup>3</sup>	Volume acheté durant l'exercice 2023 en m <sup>3</sup>	Observations
<b>Total</b>			

## 1.6. Eaux traitées

### 1.6.1. Bilan des volumes mis en œuvre dans le cycle de l'eau potable en 2023



### 1.6.2. Production

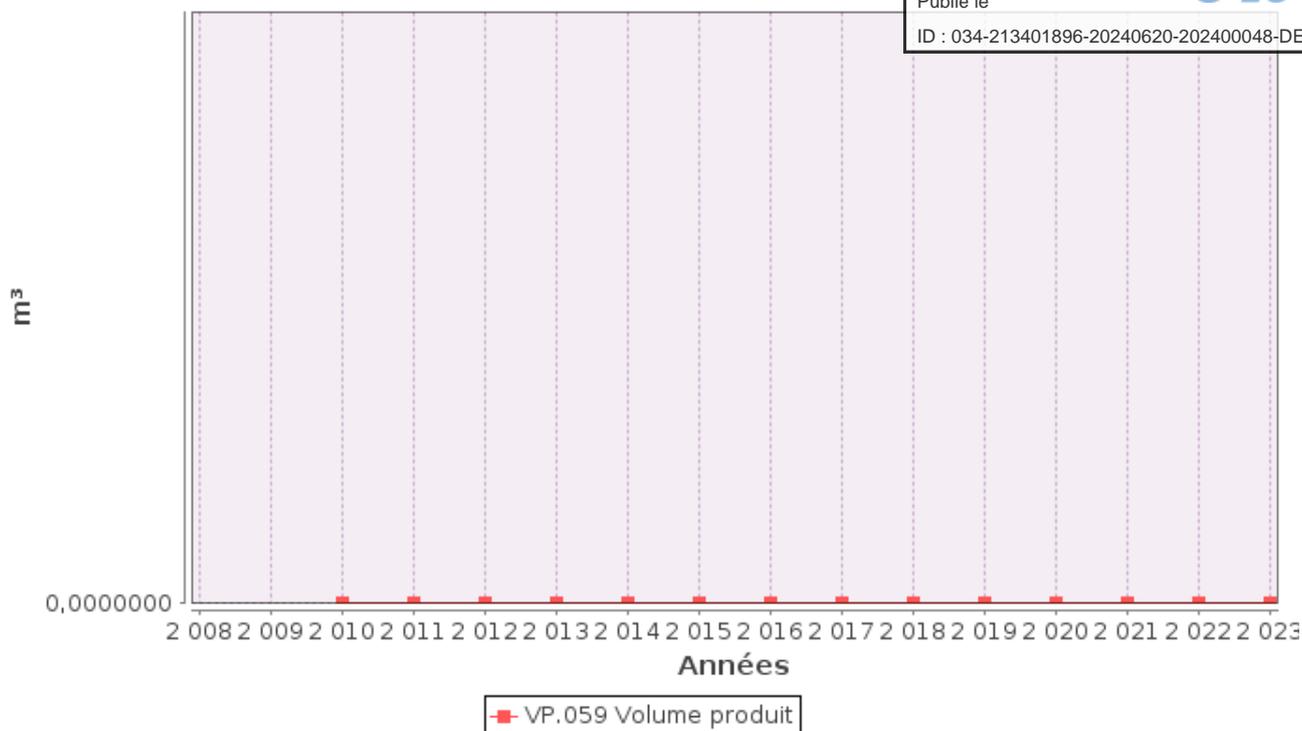


Le service a \_\_\_\_\_ stations de traitement.

Nom de la station de traitement	Type de traitement (cf. annexe)

Le volume produit total peut différer du volume prélevé (usines de traitement générant des pertes par exemple).

Ressource	Volume produit durant l'exercice 2022 en m³	Volume produit durant l'exercice 2023 en m³	Variation des volumes produits en %	Indice de protection de la ressource exercice 2023
Ressource 1				
Ressource 2				
<b>Total du volume produit (V1)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	____%	



### 1.6.3. Achats d'eaux traitées



Fournisseur	Volume acheté durant l'exercice 2022 en m <sup>3</sup>	Volume acheté durant l'exercice 2023 en m <sup>3</sup>	Variation des volumes achetés en %	Indice de protection de la ressource exercice 2023
<b>Total d'eaux traitées achetées (V2)</b>	<b>160 899</b>	<b>132 369</b>	<b>-17,7%</b>	<b>100</b>

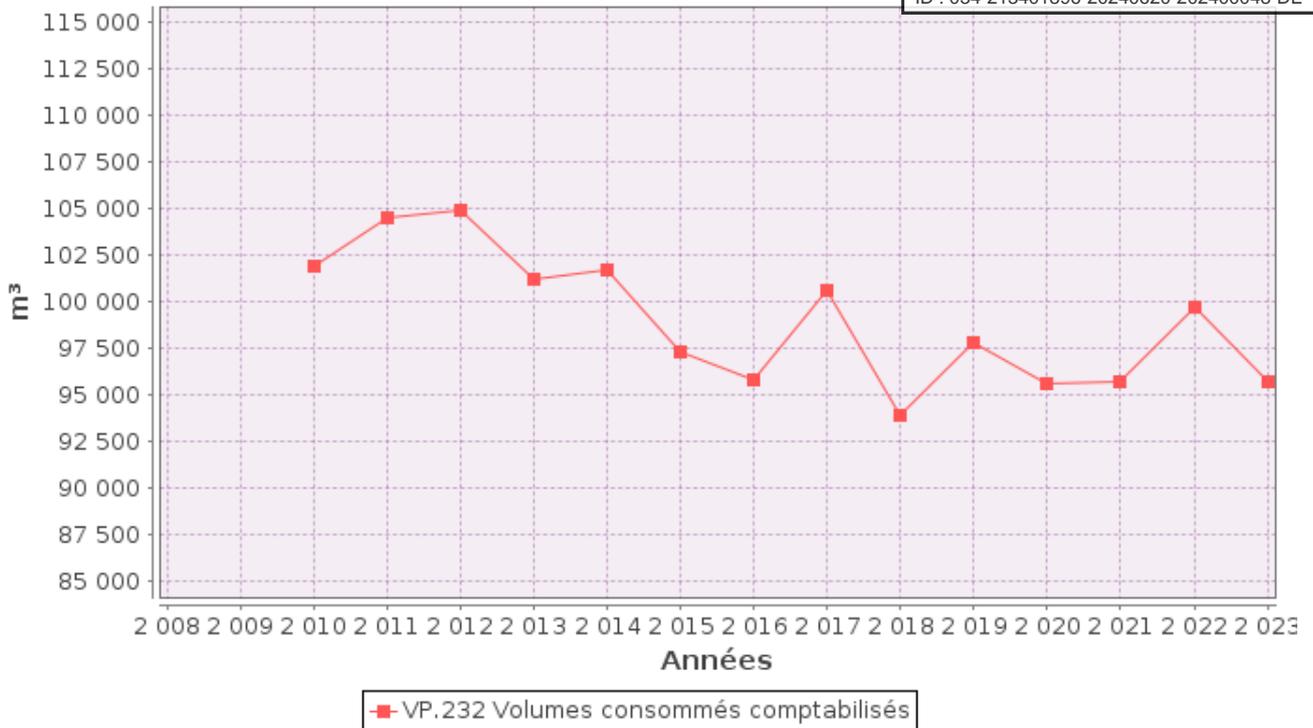
### 1.6.4. Volumes vendus au cours de l'exercice



Acheteurs	Volumes vendus durant l'exercice 2022 en m <sup>3</sup>	Volumes vendus durant l'exercice 2023 en m <sup>3</sup>	Variation en %
Abonnés domestiques <sup>(1)</sup>	99 751	95 664	-4,1%
Abonnés non domestiques	0	0	___%
<b>Total vendu aux abonnés (V7)</b>	<b>99 751</b>	<b>95 664</b>	<b>-4,1%</b>
Service de <sup>(2)</sup>			
Service de <sup>(2)</sup>			
<b>Total vendu à d'autres services (V3)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>___%</b>

(1) Les abonnés domestiques et assimilés sont ceux redevables à l'Agence de l'eau au titre de la pollution de l'eau d'origine domestique en application de l'article L213-10-3 du Code de l'environnement.

(2) Dans le cas où la collectivité vend de l'eau traitée à d'autres services d'eau potable.



### 1.6.5. Autres volumes



	Exercice 2022 en m3/an	Exercice 2023 en m3/an	Variation en %
Volume consommation sans comptage (V8)	1 000	1 000	0%
Volume de service (V9)	1 000	1 000	0%

### 1.6.6. Volume consommé autorisé



	Exercice 2022 en m3/an	Exercice 2023 en m3/an	Variation en %
Volume consommé autorisé (V6)	101 751	97 664	-4%

## 1.7. Linéaire de réseaux de desserte (hors branchements)



Le linéaire du réseau de canalisations du service public d'eau potable est de 23 kilomètres au 31/12/2023 (23 au 31/12/2022).

## 2. Tarification de l'eau et recettes du service

### 2.1. Modalités de tarification



La facture d'eau comporte obligatoirement une part proportionnelle à la consommation de l'abonné, et peut également inclure une part indépendante de la consommation, dite part fixe (abonnement, location compteur, etc.).

Les tarifs applicables aux 01/01/2023 et 01/01/2024 sont les suivants :

Frais d'accès au service :	_____ € au 01/01/2023
	_____ € au 01/01/2024

Tarifs		Au 01/01/2023	Au 01/01/2024
<b>Part de la collectivité</b>			
Part fixe (€ HT/an)			
	Abonnement DN 15mm y compris location du compteur	62 €	62 €
	Abonnement <sup>(1)</sup> DN _____		
Part proportionnelle (€ HT/m <sup>3</sup> )			
	Prix au m <sup>3</sup> de 0 à 120 m <sup>3</sup>	1,44 €/m <sup>3</sup>	1,49 €/m <sup>3</sup>
	Prix au m <sup>3</sup> au-delà de 120 m <sup>3</sup>	0 €/m <sup>3</sup>	0 €/m <sup>3</sup>
	Autre : _____	€	€
<b>Taxes et redevances</b>			
Taxes			
	Taux de TVA <sup>(2)</sup>	5,5 %	5,5 %
Redevances			
	Prélèvement sur la ressource en eau (Agence de l'eau)	_____ €/m <sup>3</sup>	0 €/m <sup>3</sup>
	Pollution domestique (Agence de l'Eau)	0,28 €/m <sup>3</sup>	0,28 €/m <sup>3</sup>
	VNF Prélèvement	_____ €/m <sup>3</sup>	0 €/m <sup>3</sup>
	Autre : _____	_____ €/m <sup>3</sup>	0 €/m <sup>3</sup>

<sup>(1)</sup> Rajouter autant de lignes que d'abonnements

<sup>(2)</sup> L'assujettissement à la TVA est volontaire pour les communes et EPCI de moins de 3000 habitants, et obligatoire pour les communes et EPCI de plus de 3000 habitants et en cas de délégation de service public.

Les délibérations fixant les différents tarifs et prestations aux abonnés pour l'exercice sont les suivantes :

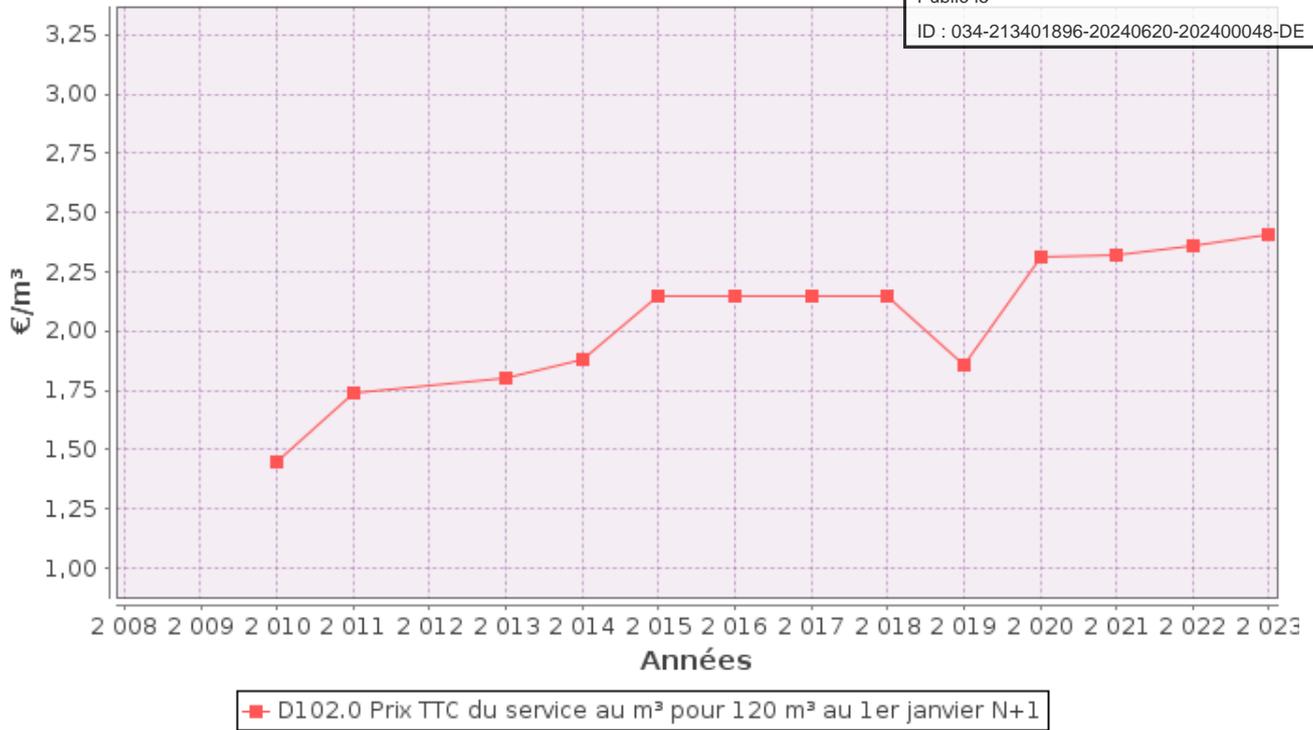
- Délibération du 09/02/2023 effective à compter du 01/03/2023 fixant les tarifs du service d'eau potable
- Délibération du \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ effective à compter du \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ fixant les frais d'accès au service
- Délibération du 16/12/2021 effective à compter du 01/01/2022 fixant les frais de pose, de réouverture et de fermeture compteur eau.
- Délibération du \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ effective à compter du \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ fixant ...

## 2.2. Facture d'eau type (D102.0)



Les tarifs applicables au 01/01/2023 et au 01/01/2024 pour une consommation d'un ménage de référence selon l'INSEE (120 m<sup>3</sup>/an) sont :

Facture type	Au 01/01/2023 en €	Au 01/01/2024 en €	Variation en %
<b>Part de la collectivité</b>			
Part fixe annuelle	62,00	62,00	0%
Part proportionnelle	172,80	178,80	3,5%
Montant HT de la facture de 120 m <sup>3</sup> revenant à la collectivité	234,80	240,80	2,6%
<b>Part du délégataire (en cas de délégation de service public)</b>			
Part fixe annuelle	—	—	—%
Part proportionnelle	—	—	—%
Montant HT de la facture de 120 m <sup>3</sup> revenant au délégataire	—	—	—%
<b>Taxes et redevances</b>			
Redevance pour prélèvement sur la ressource en eau (Agence de l'Eau)	—	0,00	—%
Redevance de pollution domestique (Agence de l'Eau)	33,60	33,60	0%
VNF Prélèvement : .....	—	0,00	—%
Autre : .....	—	0,00	—%
TVA	14,76	15,09	2,2%
Montant des taxes et redevances pour 120 m <sup>3</sup>	48,36	48,69	0,7%
<b>Total</b>	<b>283,16</b>	<b>289,49</b>	<b>2,2%</b>
<b>Prix TTC au m<sup>3</sup></b>	<b>2,36</b>	<b>2,41</b>	<b>2,1%</b>



**ATTENTION : l'indicateur prix prend en compte l'ensemble de la compétence de la production à la distribution.**

Dans le cas d'un EPCI, le tarif pour chaque commune est :

Commune	Prix au 01/01/2023 en €/m³	Prix au 01/01/2024 en €/m³
Olonzac		

Les volumes consommés sont relevés avec une fréquence :

- annuelle
- semestrielle
- trimestrielle
- quadrimestrielle

La facturation est effectuée avec une fréquence :

- annuelle
- semestrielle
- trimestrielle
- quadrimestrielle

Les volumes facturés au titre de l'année 2023 sont de \_\_\_\_\_ m³/an (\_\_\_\_\_ m³/an en 2022).

Pour chaque élément du prix ayant évolué depuis l'exercice précédent, les éléments explicatifs (financement de travaux, remboursement de dettes, augmentation du coût des fournitures, etc.) sont les suivants :


## 2.3. Recettes



### Recettes de la collectivité :

Type de recette	Exercice 2022 en €	Exercice 2023 en €	Variation en %
Recettes vente d'eau aux usagers	216 122,61	214 316,06	-0,84
<i>dont abonnements</i>	1106	1134	+2,53
Recette de vente d'eau en gros			
Recette d'exportation d'eau brute			
Régularisations des ventes d'eau (+/-)			
<b>Total recettes de vente d'eau</b>	<b>216 122,61</b>	<b>214 346,00</b>	<b>-0,84</b>
Recettes liées aux travaux	2 485,75	0	-100
Contribution exceptionnelle du budget général			
Autres recettes (préciser) frais de pose, réouverture et fermeture compteur eau	390,00	630,00	+61,54
<b>Total autres recettes</b>	<b>2 875,75</b>	<b>630,00</b>	<b>-78,09</b>
<b>Total des recettes</b>	<b>218 998,36</b>	<b>214 976,00</b>	<b>-1,84</b>

**Recettes globales :** Total des recettes de vente d'eau au 31/12/2023 : 238 834 € (241 979 € au 31/12/2022).

### 3. Indicateurs de performance

#### 3.1. Qualité de l'eau (P101.1 et P102.1)



Les valeurs suivantes sont fournies au service par l'Agence régionale de la santé (ARS), et concernent les prélèvements réalisés par elle dans le cadre du contrôle sanitaire défini par le Code de la santé publique (ou ceux réalisés par le service dans le cadre de sa surveillance lorsque celle-ci se substitue au contrôle en question).

Analyses	Nombre de prélèvements réalisés exercice 2022	Nombre de prélèvements non-conformes exercice 2022	Nombre de prélèvements réalisés exercice 2023	Nombre de prélèvements non-conformes exercice 2023
Microbiologie	10	0	12	0
Paramètres physico-chimiques	10	0	12	0

Le taux de conformité est calculé selon la formule suivante :

$$\text{taux de conformité} = \frac{\text{nombre de prélèvements réalisés} - \text{nombre de prélèvements non conformes}}{\text{nombre de prélèvements réalisés}} * 100$$

Cet indicateur est demandé si le service dessert plus de 5000 habitants ou produit plus de 1000 m<sup>3</sup>/jour.

Analyses	Taux de conformité exercice 2022	Taux de conformité exercice 2023
Microbiologie (P101.1)	100%	100%
Paramètres physico-chimiques (P102.1)	100%	100%

#### 3.2. Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux (P103.2B)



L'indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable a évolué en 2013 (indice modifié par arrêté du 2 décembre 2013). De nouvelles modalités de calcul ayant été définies, les valeurs d'indice affichées à partir de l'exercice 2013 ne doivent pas être comparées à celles des exercices précédents.

L'obtention de 40 points pour les parties A et B ci-dessous est nécessaire pour considérer que le service dispose du descriptif détaillé des ouvrages de distribution d'eau potable mentionné à l'article D 2224-5-1 du code général des collectivités territoriales.

**La valeur de cet indice varie entre 0 et 120 (ou 0 et 110 pour les services n'ayant pas la mission de collecte).**

La valeur de l'indice est obtenue en faisant la somme des points indiqués dans les parties A, B et C décrites ci-dessous et avec les conditions suivantes :

Les 30 points d'inventaire des réseaux (partie B) ne sont comptabilisés que si les 15 points des plans de réseaux (partie A) sont acquis.

Les 75 points des autres éléments de connaissance et de gestion des réseaux (partie C) ne sont comptabilisés que si au moins 40 des 45 points de l'ensemble plans des réseaux et inventaire des réseaux (parties A + B) sont acquis.

	nombre de points	Valeur	points potentiels
<b>PARTIE A : PLAN DES RESEAUX</b> (15 points)			
VP.236 - Existence d'un plan des réseaux mentionnant la localisation des ouvrages principaux (ouvrage de captage, station de traitement, station de pompage, réservoir) et des dispositifs de mesures	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.237 - Existence et mise en œuvre d'une procédure de mise à jour, au moins chaque année, du plan des réseaux pour les extensions, réhabilitations et renouvellements de réseaux (en l'absence de travaux, la mise à jour est considérée comme effectuée)	oui : 5 points non : 0 point	Oui	5
<b>PARTIE B : INVENTAIRE DES RESEAUX</b> (30 points qui ne sont décomptés que si la totalité des points a été obtenue pour la partie A)			
VP.238 - Existence d'un inventaire des réseaux avec mention, pour tous les tronçons représentés sur le plan, du linéaire, de la catégorie de l'ouvrage et de la précision des informations cartographiques	0 à 15 points sous conditions <sup>(1)</sup>	Oui	15
VP.240 - Intégration, dans la procédure de mise à jour des plans, des informations de l'inventaire des réseaux (pour chaque tronçon : linéaire, diamètre, matériau, date ou période de pose, catégorie d'ouvrage, précision cartographique)		Oui	
VP.239 - Pourcentage du linéaire de réseau pour lequel l'inventaire des réseaux mentionne les matériaux et diamètres		100%	
VP.241 - Pourcentage du linéaire de réseau pour lequel l'inventaire des réseaux mentionne la date ou la période de pose	0 à 15 points sous conditions <sup>(2)</sup>	100%	15
<b>PARTIE C : AUTRES ELEMENTS DE CONNAISSANCE ET DE GESTION DES RESEAUX</b> (75 points qui ne sont décomptés que si 40 points au moins ont été obtenus en partie A et B)			
VP.242 - Localisation des ouvrages annexes (vannes de sectionnement, ventouses, purges, PI,...) et des servitudes de réseaux sur le plan des réseaux	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.243 - Inventaire mis à jour, au moins chaque année, des pompes et équipements électromécaniques existants sur les ouvrages de stockage et de distribution (en l'absence de modifications, la mise à jour est considérée comme effectuée)	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.244 - Localisation des branchements sur le plan des réseaux <sup>(3)</sup>	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.245 - Pour chaque branchement, caractéristiques du ou des compteurs d'eau incluant la référence du carnet métrologique et la date de pose du compteur <sup>(3)</sup>	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.246 - Identification des secteurs de recherches de pertes d'eau par les réseaux, date et nature des réparations effectuées	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.247 - Localisation à jour des autres interventions sur le réseau (réparations, purges, travaux de renouvellement, etc.)	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.248 - Existence et mise en œuvre d'un programme pluriannuel de renouvellement des canalisations (programme détaillé assorti d'un estimatif portant sur au moins 3 ans)	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.249 - Existence et mise en œuvre d'une modélisation des réseaux sur au moins la moitié du linéaire de réseaux	oui : 5 points non : 0 point	Oui	5
<b>TOTAL (indicateur P103.2B)</b>	<b>120</b>	-	120

(1) l'existence de l'inventaire et d'une procédure de mise à jour ainsi qu'une connaissance minimum de 50 % des matériaux et diamètres sont requis pour obtenir les 10 premiers points. Si la connaissance des matériaux et diamètres atteint 60, 70, 80, 90 ou 95%, les points supplémentaires sont respectivement de 1, 2, 3, 4 et 5

(2) l'existence de l'inventaire ainsi qu'une connaissance minimum de 50 % des périodes de pose sont requis pour obtenir les 10 premiers points. Si la connaissance des périodes de pose atteint 60, 70, 80, 90 ou 95%, les points supplémentaires sont respectivement de 1, 2, 3, 4 et 5



### 3.3. Indicateurs de performance du réseau

#### 3.3.1. Rendement du réseau de distribution (P104.3)



Le rendement du réseau de distribution permet de connaître la part des volumes introduits dans le réseau de distribution qui est consommée ou vendue à un autre service. Sa valeur et son évolution sont le reflet de la politique de lutte contre les pertes d'eau en réseau de distribution.

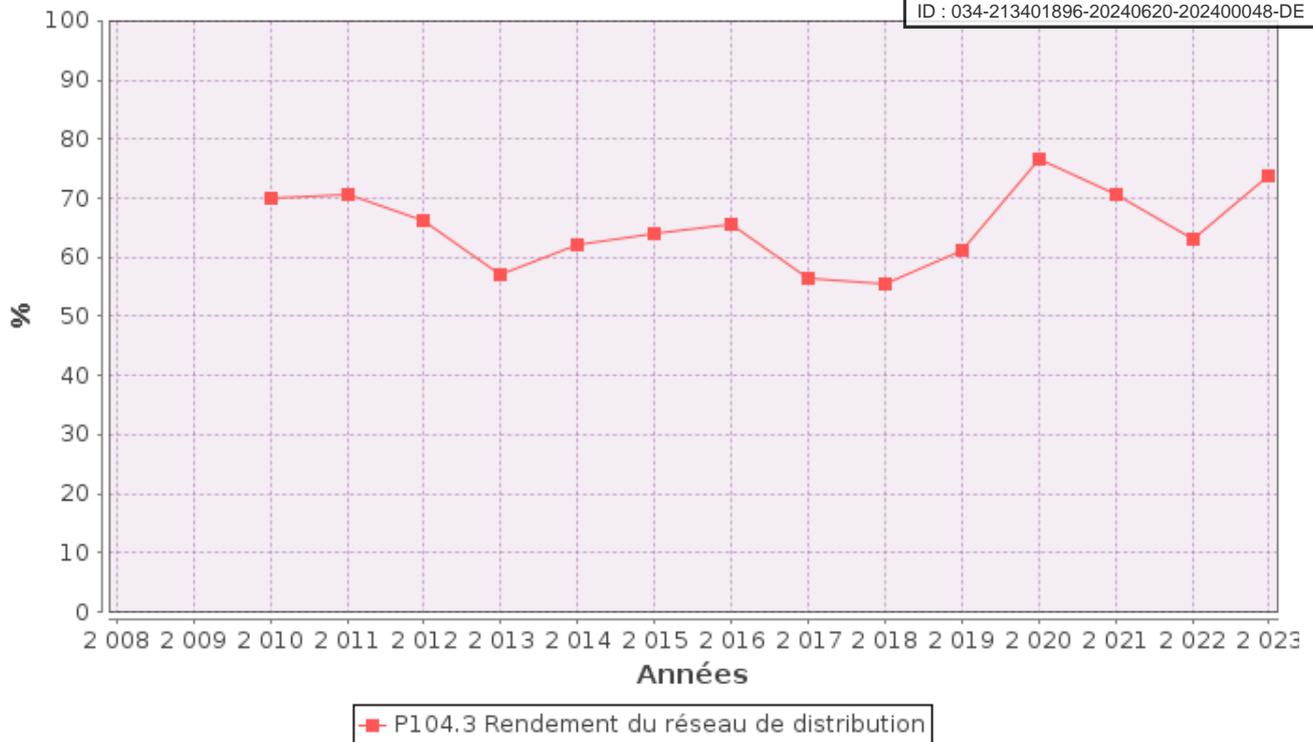
Le rendement du réseau de distribution se calcul ainsi :

$$\text{rendement du réseau} = \frac{V_6 + V_3}{V_1 + V_2} * 100$$

A titre indicatif, le ratio volume vendu aux abonnés sur volume mis en distribution (appelé également rendement primaire du réseau) vaut :

$$\text{part du volume vendu parmi le volume mis en distribution} = \frac{V_7}{V_4}$$

	Exercice 2022	Exercice 2023
Rendement du réseau	63,2 %	73,8 %
Indice linéaire de consommation (volumes consommés autorisés + volumes exportés journaliers par km de réseau hors branchement) [m <sup>3</sup> / jour / km]	12,12	11,63
Volume vendu sur volume mis en distribution (ex. rendement primaire)	62 %	72,3 %



### 3.3.2. Indice linéaire des volumes non comptés (P105.3)



Cet indicateur permet de connaître, par km de réseau, la part des volumes mis en distribution qui ne font pas l'objet d'un comptage lors de leur distribution aux abonnés. Sa valeur et son évolution sont le reflet du déploiement de la politique de comptage aux points de livraison des abonnés et de l'efficacité de la gestion du réseau.

$$\text{indice linéaire des volumes non comptés} = \frac{V_4 - V_7}{365 * \text{linéaire du réseau de desserte en km}}$$

Pour l'année 2023, l'indice linéaire des volumes non comptés est de 4,4 m<sup>3</sup>/j/km (7,3 en 2022).

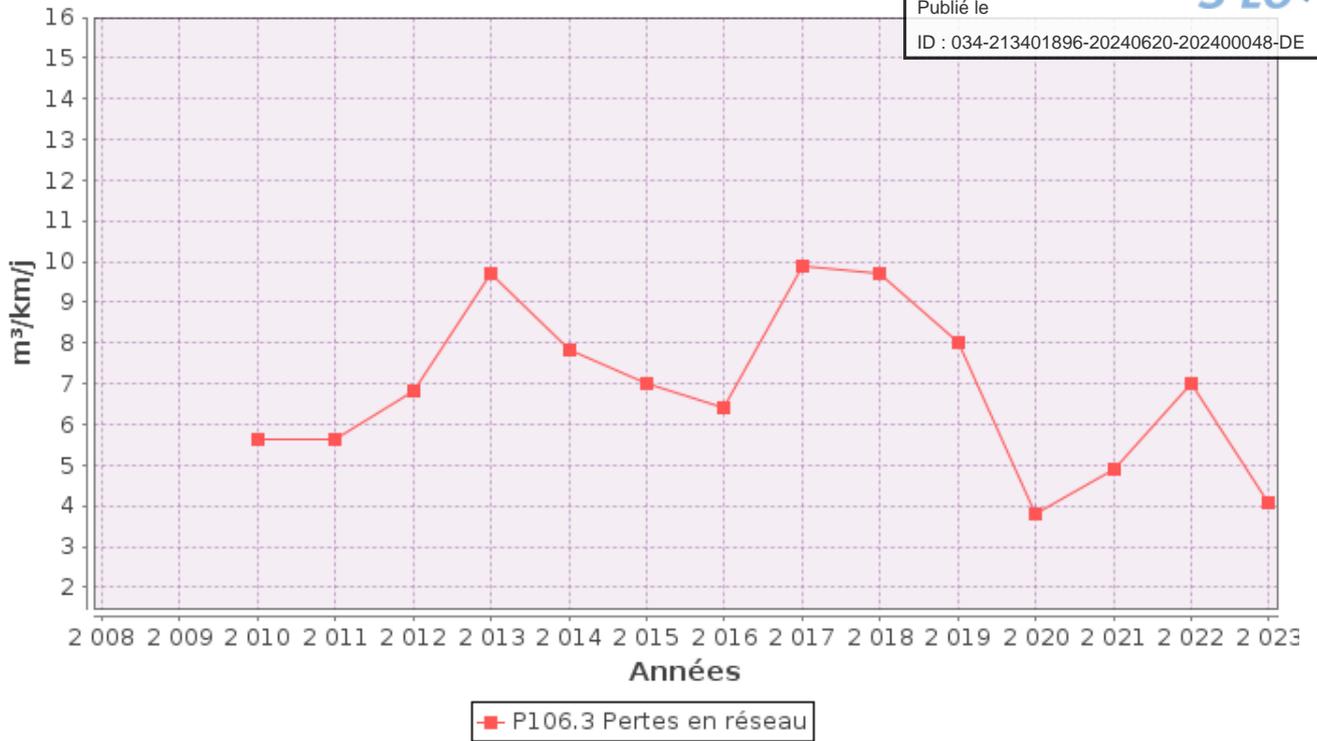
### 3.3.3. Indice linéaire de pertes en réseau (P106.3)



Cet indicateur permet de connaître, par km de réseau, la part des volumes mis en distribution qui ne sont pas consommés sur le périmètre du service. Sa valeur et son évolution sont le reflet d'une part de la politique de maintenance et de renouvellement du réseau, et d'autre part des actions menées pour lutter contre les volumes détournés et pour améliorer la précision du comptage chez les abonnés.

$$\text{indice linéaire des pertes en réseau} = \frac{V_4 - V_6}{365 * \text{linéaire du réseau de desserte en km}}$$

Pour l'année 2023, l'indice linéaire des pertes est de 4,1 m<sup>3</sup>/j/km (7 en 2022).



### 3.3.4. Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable (P107.2)



Ce taux est le quotient, exprimé en pourcentage, de la moyenne sur 5 ans du linéaire de réseau renouvelé (par la collectivité et/ou le délégataire) par la longueur du réseau. Le linéaire renouvelé inclut les sections de réseaux remplacées à l'identique ou renforcées ainsi que les sections réhabilitées, mais pas les branchements. Les interventions ponctuelles effectuées pour mettre fin à un incident localisé en un seul point du réseau ne sont pas comptabilisées, même si un élément de canalisation a été remplacé.

Exercice	2019	2020	2021	2022	2023
Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable	2,73%	2,78%	2,66%	2,66%	0,07%

Au cours des 5 dernières années, 0,08 km de linéaire de réseau ont été renouvelés.

$$\text{taux moyen de renouvellement des réseaux} = \frac{L_N + L_{N-1} + L_{N-2} + L_{N-3} + L_{N-4}}{5 * \text{linéaire du réseau de desserte}} * 100$$

Pour l'année 2023, le taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable est de 0,07% (2,66 en 2022).

### 3.4. Indice d'avancement de protection des ressources en eau (P108.3)



La réglementation définit une procédure particulière pour la protection des ressources en eau (captage, forage, etc.). En fonction de l'état d'avancement de la procédure, un indice est déterminé selon le barème suivant :

- 0% Aucune action de protection
- 20% Études environnementales et hydrogéologiques en cours

- 40% Avis de l'hydrogéologue rendu
- 50% Dossier déposé en préfecture
- 60% Arrêté préfectoral
- 80% Arrêté préfectoral complètement mis en œuvre (terrains acquis, servitudes mises en place, travaux terminés, etc.)
- 100% Arrêté préfectoral complètement mis en œuvre et mise en place d'une procédure de suivi de son application

En cas d'achats d'eau à d'autres services publics d'eau potable ou de ressources multiples, l'indicateur est établi pour chaque ressource et une valeur globale est calculée en pondérant chaque indicateur par les volumes annuels d'eau produits ou achetés.

Pour l'année 2023, l'indice global d'avancement de protection de la ressource est 100% (93% en 2022).

### 3.5. Taux d'occurrence des interruptions de service non-programmées (P151.1)



Une interruption de service non-programmée est une coupure d'eau pour laquelle les abonnés concernés n'ont pas été informés au moins 24 heures à l'avance, exception faite des coupures chez un abonné lors d'interventions effectuées sur son branchement ou pour non-paiement des factures.

$$\text{taux d'occurrence des interruptions de service non programmées} = \frac{\text{nombre d'interruptions de service non programmées}}{\text{nombre d'abonnés du service}} * 1000$$

Pour l'année 2023, 0 interruption(s) de service non programmées ont été dénombrées (0 en 2022), soit un taux d'occurrence des interruptions de service non-programmée de 0 pour 1 000 abonnés (0 en 2022).

### 3.6. Délai maximal d'ouverture des branchements (D151.0 et P152.1)



Dans son règlement, le service s'engage à fournir l'eau dans un délai de 3 jours ouvrés après réception d'une demande d'ouverture de branchement, dans la mesure où celle-ci émane d'un abonné doté d'un branchement fonctionnel (pré-existant ou neuf).

$$\text{taux de respect du délai maximal d'ouverture des branchements} = \frac{\text{nombre d'ouvertures de branchements ayant respecté le délai}}{\text{nombre total d'ouvertures de branchements}} * 100$$

Pour l'année 2023, le taux de respect de ce délai est de 100% (100% en 2022).

### 3.7. Durée d'extinction de la dette de la collectivité

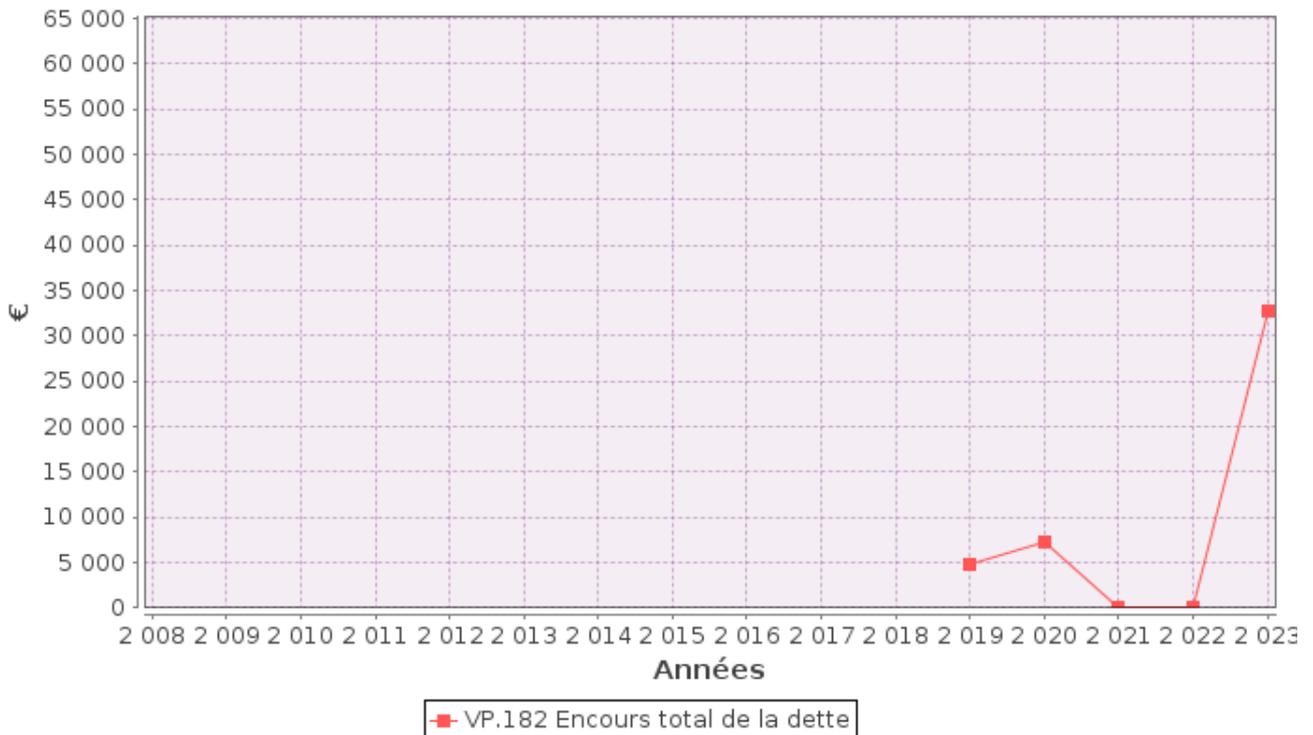


La durée d'extinction de la dette se définit comme la durée théorique nécessaire pour rembourser la dette du service si la collectivité affecte à ce remboursement la totalité de l'autofinancement dégagé par le service ou épargne brute annuelle (recettes réelles – dépenses réelles, calculée selon les modalités prescrites par l'instruction comptable M49).

$$\text{durée d'extinction de la dette pour l'année de l'exercice} = \frac{\text{encours de la dette au 31 décembre de l'exercice}}{\text{épargne brute annuelle}}$$

	Exercice 2022	Exercice 2023
Encours de la dette en €	0	0
Epargne brute annuelle en €	0	0
Durée d'extinction de la dette en années	0	0

Pour l'année 2023, la durée d'extinction de la dette est de 0,8 ans (0 en 2022).



### 3.8. Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente



Ne sont ici considérées que les seules factures portant sur la vente d'eau potable proprement dite. Sont donc exclues les factures de réalisation de branchements et de travaux divers, ainsi que les éventuels avoirs distribués (par exemple suite à une erreur de facturation ou à une fuite).

Toute facture impayée au 31/12/2023 est comptabilisée, quelque soit le motif du non-paiement.

$$\text{taux d'impayés sur les factures de l'année précédente} = \frac{\text{montant d'impayés au titre de l'année précédente tel que connu au 31 décembre de l'année en cours}}{\text{chiffre d'affaires TTC (hors travaux) au titre de l'année précédente}} * 100$$

	Exercice 2022	Exercice 2023
Montant d'impayés en € au titre de l'année 2022 tel que connu au 31/12/2023	7 044,27	5 269,79
Chiffre d'affaires TTC facturé (hors travaux) en € au titre de l'année 2022	226 048,62	255 288,49
Taux d'impayés en % sur les factures d'eau 2022	3,12	2,06

Pour l'année 2023, le taux d'impayés en % sur les factures d'eau de l'année 2022 est de 2,06% (3,12 en 2022).

### 3.9. Taux de réclamations (P155.1)



Cet indicateur reprend les réclamations écrites de toute nature relatives au service de l'eau, à l'exception de celles qui sont relatives au niveau de prix (cela comprend notamment les réclamations réglementaires, y compris celles qui sont liées au règlement de service).

Existence d'un dispositif de mémorisation des réclamations reçues  Oui  Non

Nombre de réclamations écrites reçues par l'opérateur : \_\_\_\_\_

Nombre de réclamations écrites reçues par la collectivité : 2

$$\text{taux de réclamations} = \frac{\text{nombre de réclamations (hors prix) laissant une trace écrite}}{\text{nombre total d'abonnés du service}} * 1000$$

Pour l'année 2023, le taux de réclamations est de 1,76 pour 1000 abonnés (0 en 2022).

## 4. Financement des investissements

### 4.1. Branchements en plomb



La législation prévoit l'abaissement progressif de la teneur en plomb dans l'eau distribuée. A partir du 25/12/2013, cette teneur ne devra plus excéder 10 µg/l. Cette faible valeur peut induire une suppression des branchements en plomb.

Branchements	Exercice 2022	Exercice 2023
Nombre total des branchements	6	0
Nombre de branchements en plomb modifiés ou supprimés dans l'année	2	1
Nombre de branchements en plomb restants (en fin d'année)		
% de branchement en plomb modifiés ou supprimés/nombre total de branchements		
% de branchements en plomb restants/nombre total de branchements		

### 4.2. Montants financiers



	Exercice 2022	Exercice 2023
Montants financiers HT des travaux engagés pendant le dernier exercice budgétaire	0	0
Montants des subventions en €		
Montants des contributions du budget général en €		

### 4.3. État de la dette du service



L'état de la dette au 31 décembre 2023 fait apparaître les valeurs suivantes :

	Exercice 2022	Exercice 2023
Encours de la dette au 31 décembre N (montant restant dû en €)	0	0
Montant remboursé durant l'exercice en €	en capital	
	en intérêts	

### 4.4. Amortissements



Pour l'année 2023, la dotation aux amortissements a été de \_\_\_\_\_ € ( \_\_\_\_\_ € en 2022).

**4.5. Présentation des projets à l'étude en vue d'améliorer la qualité du service à l'utilisateur et les performances environnementales du service**



Projets à l'étude	Montants prévisionnels en €	Montants prévisionnels de l'année précédente en €

**4.6. Présentation des programmes pluriannuels de travaux adoptés par l'assemblée délibérante au cours du dernier exercice**



Programmes pluriannuels de travaux adoptés	Année prévisionnelle de réalisation	Montants prévisionnels en €

## 5. Actions de solidarité et de coopération décentralisée dans le domaine de l'eau

### 5.1. Abandons de créance ou versements à un fonds de solidarité (P109.0)



Cet indicateur a pour objectif de mesurer l'implication sociale du service.

Entrent en ligne de compte :

- les versements effectués par la collectivité au profit d'un fonds créé en application de l'article L261-4 du Code de l'action sociale et des familles (Fonds de Solidarité Logement, par exemple) pour aider les personnes en difficulté,
- les abandons de créance à caractère social, votés au cours de l'année par l'assemblée délibérante de la collectivité (notamment ceux qui sont liés au FSL).

L'année 2023, le service a reçu          demandes d'abandon de créance et en a accordé         .  
 0 € ont été abandonnés et/ou versés à un fonds de solidarité, soit 0 €/m<sup>3</sup> pour l'année 2023 (0,0191 €/m<sup>3</sup> en 2022).

### 5.2. Opérations de coopération décentralisée (cf. L 1115-1-1 du CGCT)



Peuvent être ici listées les opérations mises en place dans le cadre de l'article L1115-1-1 du Code général des collectivités territoriales, lequel ouvre la possibilité aux collectivités locales de conclure des conventions avec des autorités locales étrangères pour mener des actions de coopération ou d'aide au développement.

Bénéficiaire	Montant en €

## 6. Tableau récapitulatif des indicateurs

		Exercice 2022	Exercice 2023
	<b>Indicateurs descriptifs des services</b>		
D101.0	Estimation du nombre d'habitants desservis	1 703	1 703
D102.0	Prix TTC du service au m3 pour 120 m3 [€/m <sup>3</sup> ]	2,36	2,41
	<b>Indicateurs de performance</b>		
P101.1	Taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne la microbiologie	100%	100%
P102.1	Taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne les paramètres physico-chimiques	100%	100%
P103.2B	Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	120	120
P104.3	Rendement du réseau de distribution	63,2%	73,8%
P105.3	Indice linéaire des volumes non comptés [m <sup>3</sup> /km/jour]	7,3	4,4
P106.3	Indice linéaire de pertes en réseau [m <sup>3</sup> /km/jour]	7	4,1
P107.2	Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable	2,66%	0,07%
P108.3	Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau	93%	100%
P109.0	Montant des abandons de créance ou des versements à un fonds de solidarité [€/m <sup>3</sup> ]	0,0191	0

# COMMUNE D'OLONZAC

## Assainissement collectif

# Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service public de l'assainissement collectif

## Exercice 2023

Approuvé par délibération du

Le Maire,

Luc LOUIS

Rapport annuel relatif au prix et à la qualité du service public de l'assainissement collectif pour l'exercice présenté conformément à l'article L2224 - 5 du code général des collectivités territoriales et au décret du 2 mai 2007.  
[Les informations sur fond bleu sont obligatoires au titre du décret.](#)

Tout renseignement concernant la réglementation en vigueur, la définition et le calcul des différents indicateurs peut être obtenu sur le site [www.services.eaufrance.fr](http://www.services.eaufrance.fr), rubrique « l'Observatoire »

Si les informations pré-remplies ne sont pas correctes, veuillez contacter votre DDT

## Table des matières

1.	Caractérisation technique du service .....	3
1.1.	Présentation du territoire desservi.....	3
1.2.	Mode de gestion du service .....	3
1.3.	Estimation de la population desservie (D201.0).....	4
1.4.	Nombre d'abonnés .....	5
1.5.	Volumes facturés .....	6
1.6.	Détail des imports et exports d'effluents .....	6
1.7.	Autorisations de déversements d'effluents industriels (D.202.0) .....	7
1.8.	Linéaire de réseaux de collecte (hors branchements) et/ou transfert.....	7
1.9.	Ouvrages d'épuration des eaux usées.....	8
1.10.	Quantités de boues issues des ouvrages d'épuration (D203.0).....	9
1.10.1.	Quantités de boues produites par les ouvrages d'épuration .....	9
1.10.2.	Quantités de boues évacuées des ouvrages d'épuration.....	9
2.	Tarifification de l'assainissement et recettes du service .....	10
2.1.	Modalités de tarification .....	10
2.2.	Facture d'assainissement type (D204.0).....	11
2.3.	Recettes.....	13
3.	Indicateurs de performance .....	14
3.1.	Taux de desserte par le réseau d'assainissement collectif (P201.1) .....	14
3.2.	Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux .....	14
3.3.	Conformité de la collecte des effluents (P203.3).....	16
3.4.	Conformité des équipements des stations de traitement des eaux usées (P204.3) .....	16
3.5.	Conformité de la performance des ouvrages d'épuration (P205.3).....	17
3.6.	Taux de boues évacuées selon les filières conformes à la réglementation (P206.3).....	17
3.7.	Taux de débordement des effluents dans les locaux des usagers (P251.1).....	18
3.8.	Points noirs du réseau de collecte (P252.2) .....	18
3.9.	Taux moyen de renouvellement des réseaux de collecte (P253.2) .....	19
3.10.	Conformité des performances des équipements d'épuration (P254.3).....	20
3.11.	Indice de connaissance des rejets au milieu naturel (P255.3).....	21
3.12.	Durée d'extinction de la dette de la collectivité (P256.2) .....	21
3.13.	Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente (P257.0) .....	22
3.14.	Taux de réclamations (P258.1) .....	23
4.	Financement des investissements.....	24
4.1.	Montants financiers.....	24
4.2.	Etat de la dette du service .....	24
4.3.	Amortissements .....	24
4.4.	Présentation des projets à l'étude en vue d'améliorer la qualité du service à l'utilisateur et les performances environnementales du service et montants prévisionnels des travaux .....	24
4.5.	Présentation des programmes pluriannuels de travaux adoptés par l'assemblée délibérante au cours du dernier exercice .....	24
5.	Actions de solidarité et de coopération décentralisée dans le domaine de l'eau.....	25
5.1.	Abandons de créance ou versements à un fonds de solidarité (P207.0) .....	25
5.2.	Opérations de coopération décentralisée (cf. L 1115-1-1 du CGCT) .....	25
6.	Tableau récapitulatif des indicateurs .....	26

# 1. Caractérisation technique du service

## 1.1. *Présentation du territoire desservi*



Le service est géré au niveau  communal  
 intercommunal

- Nom de la collectivité : Olonzac
- Nom de l'entité de gestion: assainissement collectif
- Caractéristiques (commune, EPCI et type, etc.) : Commune
- Compétences liées au service :

**Oui**      **Non**

Collecte

Transport

Dépollution

Contrôle de raccordement

Elimination des boues produites

Et à la demande des propriétaires : Les travaux de mise en conformité de la partie privative du branchement

Les travaux de suppression ou d'obturation des fosses

- Territoire desservi (communes adhérentes au service, secteurs et hameaux desservis, etc.) : Olonzac
- Existence d'une CCSPL  Oui  Non
- Existence d'un zonage  Oui, date d'approbation\* : .....  Non
- Existence d'un règlement de service  Oui, date d'approbation\* : .....  Non

## 1.2. *Mode de gestion du service*



Le service est exploité en Régie par Régie à autonomie financière

\* Approbation en assemblée délibérante



### 1.3. **Estimation de la population desservie (D201.0)**

Est ici considérée comme un habitant desservi toute personne – y compris les résidents saisonniers – domiciliée dans une zone où il existe à proximité une antenne du réseau public d'assainissement collectif sur laquelle elle est ou peut être raccordée.

Le service public d'assainissement collectif dessert 1 545 habitants au 31/12/2023 (1 541 au 31/12/2022).

## 1.4. Nombre d'abonnés



Les abonnés domestiques et assimilés sont ceux redevables à l'Agence de l'eau au titre de la pollution de l'eau d'origine domestique en application de l'article L213-10-3 du Code de l'environnement.

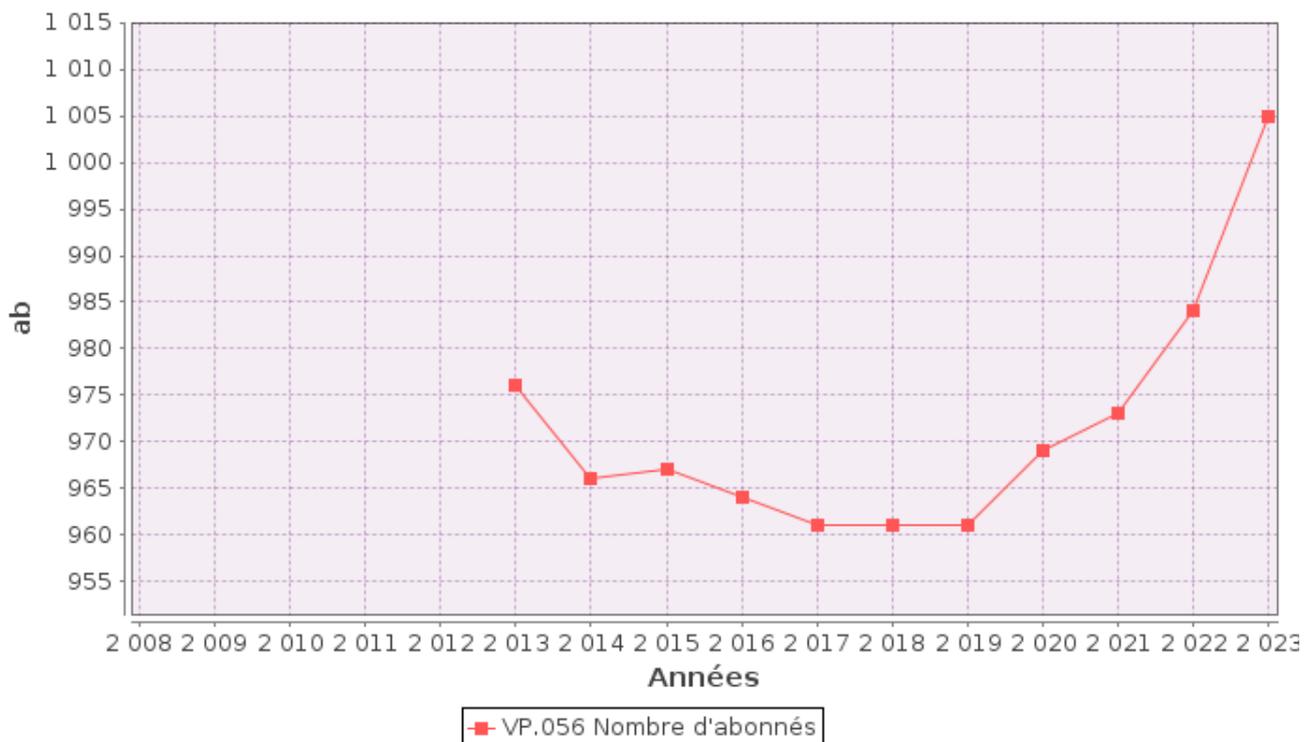
Le service public d'assainissement collectif dessert **1 005** abonnés au 31/12/2023 (984 au 31/12/2022).  
a répartition des abonnés par commune est la suivante

Commune	Nombre total d'abonnés 31/12/2022	Nombre d'abonnés domestiques au 31/12/2023	Nombre d'abonnés non domestiques au 31/12/2023	Nombre total d'abonnés au 31/12/2023	Variation en %
Olonzac	984	1005	0	1005	2,1%
<b>Total</b>	<b>984</b>	<b>1005</b>	<b>0</b>	<b>1 005</b>	<b>2,1%</b>

Nombre d'abonnés potentiels déterminé à partir du document de zonage d'assainissement : 1 106.

La densité linéaire d'abonnés (nombre d'abonnés par km de réseau hors branchement est de 75,68 abonnés/km) au 31/12/2023. (74,1 abonnés/km au 31/12/2022).

Le nombre d'habitants par abonné (population desservie rapportée au nombre d'abonné) est de 1,54 habitants/abonné au 31/12/2023. (1,57 habitants/abonné au 31/12/2022).

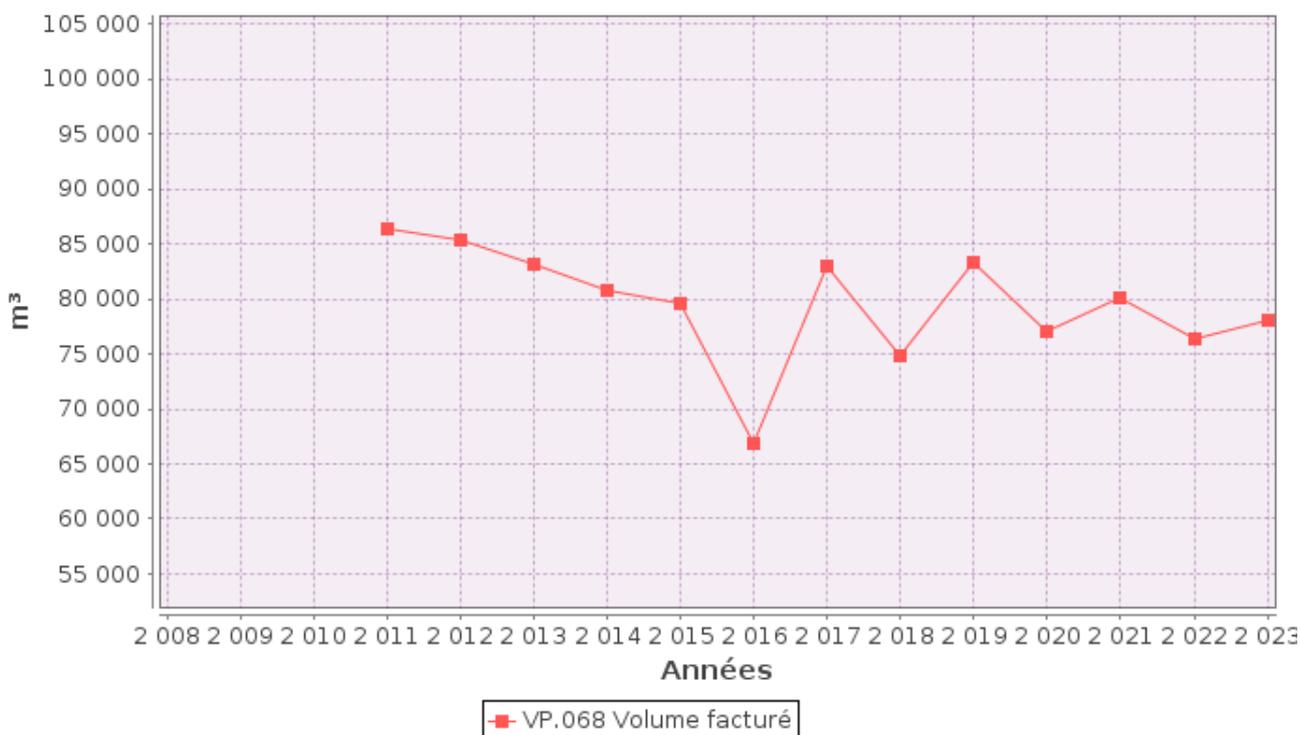


### 1.5. Volumes facturés



	Volumes facturés durant l'exercice 2022 en m <sup>3</sup>	Volumes facturés durant l'exercice 2023 en m <sup>3</sup>	Variation en %
Abonnés domestiques <sup>(1)</sup>	76 439	78 141	2,2%
Abonnés non domestiques	0	0	0
<b>Total des volumes facturés aux abonnés</b>	<b>76 439</b>	<b>78 141</b>	<b>2,2%</b>

(1) Les abonnés domestiques et assimilés sont ceux redevables à l'Agence de l'eau au titre de la pollution de l'eau d'origine domestique en application de l'article L213-10-3 du Code de l'environnement.



### 1.6. Détail des imports et exports d'effluents



Volumes exportés vers...	Volumes exportés durant l'exercice 2022 en m <sup>3</sup>	Volumes exportés durant l'exercice 2023 en m <sup>3</sup>	Variation en %
<b>Total des volumes exportés</b>			
Volumes importés depuis...	Volumes importés durant l'exercice 2022 en m <sup>3</sup>	Volumes importés durant l'exercice 2023 en m <sup>3</sup>	Variation en %
<b>Total des volumes importés</b>			

### 1.7. **Autorisations de déversements d'effluents industriels (D.202.0)**



Le nombre d'arrêtés autorisant le déversement d'eaux usées non-domestiques signés par la collectivité responsable du service de collecte des eaux usées en application et conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la santé publique est de 0 au 31/12/2023 (0 au 31/12/2022).

### 1.8. **Linéaire de réseaux de collecte (hors branchements) et/ou transfert**



Le réseau de collecte et/ou transfert du service public d'assainissement collectif est constitué de :

- 0 km de réseau unitaire hors branchements,
- 13,28 km de réseau séparatif d'eaux usées hors branchements,

soit un linéaire de collecte total de 13,28 km (13,28 km au 31/12/2022).

0 ouvrages permettent la maîtrise des déversements d'effluents au milieu naturel par temps de pluie.

Type d'équipement (cf. annexe)	Localisation	Volume éventuel de stockage

## 1.9 Ouvrages d'épuration des eaux usées



Le service gère 1 Station de Traitement des Eaux Usées (STEU) qui assurent le traitement des eaux usées.

**STEU N°1 : STEU d'Olonzac**  
Code Sandre de la station : 060934189002

Caractéristiques générales											
Filière de traitement (cf. annexe)		Boue activée aération prolongée (très faible charge)									
Date de mise en service		06/02/2008									
Commune d'implantation		Olonzac (34189)									
Lieu-dit		Saint-Clément									
Capacité nominale STEU en EH <sup>(1)</sup>		2500									
Nombre d'abonnés raccordés		1005									
Nombre d'habitants raccordés		1687									
Débit de référence journalier admissible en m <sup>3</sup> /j		633									
Prescriptions de rejet											
Soumise à		<input checked="" type="checkbox"/> Autorisation en date du ... Arrêté préfectoral n° 2006-II-865 du 5 septembre 2006 <input type="checkbox"/> Déclaration en date du ...									
Milieu récepteur du rejet		Type de milieu récepteur Eau douce de surface Nom du milieu récepteur Ognon									
Polluant autorisé		Concentration au point de rejet (mg/l)		et / ou				Rendement (%)			
DBO <sub>5</sub>		<=25		ou				>=70			
DCO		<=125		ou				>=75			
MES		<=35		ou				>=90			
NGL				<input type="checkbox"/> et		<input type="checkbox"/> ou					
NTK				<input type="checkbox"/> et		<input type="checkbox"/> ou					
pH				<input type="checkbox"/> et		<input type="checkbox"/> ou					
NH <sub>4</sub> <sup>+</sup>				<input type="checkbox"/> et		<input type="checkbox"/> ou					
Pt				<input type="checkbox"/> et		<input type="checkbox"/> ou					
Charges rejetées par l'ouvrage											
Date du bilan 24h	Conformité (Oui/Non)	Conformité du rejet en concentration et/ou en rendement selon arrêté									
		DBO <sub>5</sub>		DCO		MES		NGL		Pt	
		Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %
04/01/23	Oui	3	99,18	30	96,79	2	99,44				
14/02/23	Oui	3	98,79	31	96,16	5	96,9	2,56	97,64	1,12	87,48
21/03/23	Oui	3	99,09	34	96,54	5	98,18				

25/04/23	Oui	3	99,08	27	97,85	4,9	99,63	3,56			
16/05/23	Oui	3	99,1	28	97,32	5,6	99,07				
24/06/23	Oui	3	98,77	29	95,58	2,7	98,24				
27/07/23	Oui	3	98,71	29	96,03	6,3	97,65				
20/08/23	Oui	3	99,17	25	97,50	4,8	99,24	2,08	98,37	1,43	87,92
18/09/23	Oui	3	99,42	25	99,42	3,5	99,76				
10/10/23	Oui	3	99,56	26	99,56	3,5	99,74				
28/11/23	Oui	3	98,25	24	98,25	3,4	99,13	3,86	93,37	0,72	90,11
17/12/23	Oui	3	98,97	29	96,77	3,2	99,1				

<sup>(1)</sup> EH ou Equivalent-Habitant : unité de mesure de la capacité d'une filière d'épuration, basée sur le rejet journalier moyen théorique d'un abonné domestique

<sup>(2)</sup> en tonnes de Matière Sèche (tMS)

## 1.10. Quantités de boues issues des ouvrages d'épuration (D203.0)

### 1.10.1. Quantités de boues produites par les ouvrages d'épuration



Boues <b>produites</b> entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 décembre	Exercice 2022 en tMS	Exercice 2023 en tMS
STEU d'Olonzac (Code Sandre : 060934189002)	29,56	9.774
<b>Total des boues produites</b>	<b>29,56</b>	<b>9.774</b>

### 1.10.2. Quantités de boues évacuées des ouvrages d'épuration



Boues <b>évacuées</b> entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 décembre	Exercice 2022 en tMS	Exercice 2023 en tMS
STEU d'Olonzac (Code Sandre : 060934189002)	63,41	34,38
<b>Total des boues évacuées</b>	<b>63,4</b>	<b>34,4</b>

## 2. Tarification de l'assainissement et recettes du service

### 2.1. Modalités de tarification



La facture d'assainissement collectif comporte une part proportionnelle à la consommation de l'abonné, et peut également inclure une part indépendante de la consommation, dite part fixe (abonnement, etc.).

Les tarifs applicables aux 01/01/2023 et 01/01/2024 sont les suivants :

	Au 01/01/2023	Au 01/01/2024
Frais d'accès au service :	0	0
Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC) <sup>(1)</sup>	950	950
Participation aux frais de branchement	0	0

<sup>(1)</sup> Cette participation, créée par l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 n° 2012-354 du 14 mars 2012, correspond à l'ancienne Participation pour le Raccordement au Réseau d'Assainissement (PRRA), initialement Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE)

Tarifs	Au 01/01/2023	Au 01/01/2024
<b>Part de la collectivité</b>		
Part fixe (€ HT/an)		
Abonnement <sup>(1)</sup>	22 €	22 €
Part proportionnelle (€ HT/m <sup>3</sup> )		
Prix au m <sup>3</sup> de 0 à 120 m <sup>3</sup>	1 €/m <sup>3</sup>	1,05 €/m <sup>3</sup>
Prix au m <sup>3</sup> au-delà de 120 m <sup>3</sup>	0 €/m <sup>3</sup>	1,05 €/m <sup>3</sup>
Autre : .....	___ €	___ €
<b>Taxes et redevances</b>		
Taxes		
Taux de TVA <sup>(2)</sup>	10 %	10 %
Redevances		
Modernisation des réseaux de collecte (Agence de l'Eau)	0,16 €/m <sup>3</sup>	0,16 €/m <sup>3</sup>
VNF rejet :	___ €/m <sup>3</sup>	0 €/m <sup>3</sup>
Autre : _____	___ €/m <sup>3</sup>	0 €/m <sup>3</sup>

<sup>(1)</sup> Cet abonnement est celui pris en compte dans la facture 120 m<sup>3</sup>.

<sup>(2)</sup> L'assujettissement à la TVA est volontaire pour les services en régie et obligatoire en cas de délégation de service public.

Les délibérations fixant les différents tarifs et prestations aux abonnés pour l'exercice sont les suivantes :

- Délibération du 09/02/2023 effective à compter du 01/03/2023 fixant les tarifs du service d'assainissement collectif.
- Délibération du \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ effective à compter du \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ fixant les frais d'accès au service.
- Délibération du 16/12/2021 effective à compter du 01/01/2022 fixant la Participation pour le Raccordement au Réseau d'Assainissement.
- Délibération du \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ effective à compter du \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ fixant la participation aux frais de branchement.

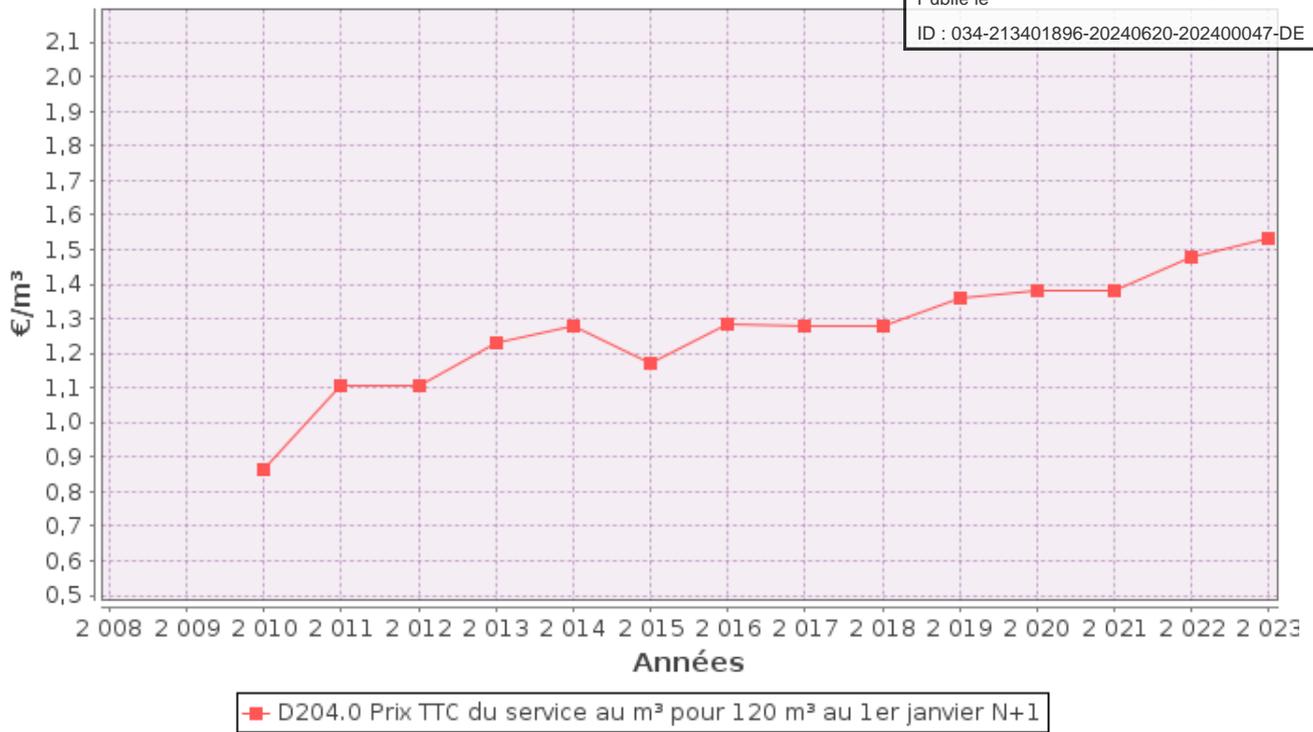


## 2.2. Facture d'assainissement type (D204.0)

Les tarifs applicables au 01/01/2023 et au 01/01/2024 pour une consommation d'un ménage de référence selon l'INSEE (120 m<sup>3</sup>/an) sont :

Facture type	Au 01/01/2023 en €	Au 01/01/2024 en €	Variation en %
<b>Part de la collectivité</b>			
Part fixe annuelle	22,00	22,00	0%
Part proportionnelle	120,00	126,00	5%
Montant HT de la facture de 120 m <sup>3</sup> revenant à la collectivité	142,00	148,00	4,2%
<b>Part du délégataire (en cas de délégation de service public)</b>			
Part fixe annuelle	_____	_____	_____%
Part proportionnelle	_____	_____	_____%
Montant HT de la facture de 120 m <sup>3</sup> revenant au délégataire	_____	_____	_____%
<b>Taxes et redevances</b>			
Redevance de modernisation des réseaux de collecte (Agence de l'Eau)	19,20	19,20	0%
VNF Rejet :	_____	_____	_____%
Autre : _____	_____	_____	_____%
TVA	16,12	16,72	3,7%
Montant des taxes et redevances pour 120 m <sup>3</sup>	35,32	35,92	1,7%
<b>Total</b>	<b>177,32</b>	<b>183,92</b>	<b>3,7%</b>
<b>Prix TTC au m<sup>3</sup></b>	<b>1,48</b>	<b>1,53</b>	<b>3,4%</b>

**ATTENTION : si la production et/ou le transport sont effectués par un autre service et sont facturés directement à l'abonné, il convient de rajouter ces tarifs dans le tableau précédent.**



Dans le cas d'un EPCI, le tarif pour chaque commune est :

Commune	Prix au 01/01/2023 en €/m³	Prix au 01/01/2024 en €/m³
Olonzac		

La facturation est effectuée avec une fréquence :

- annuelle
- semestrielle
- trimestrielle
- quadrimestrielle

Pour chaque élément du prix ayant évolué depuis l'exercice précédent, les éléments explicatifs (financement de travaux, remboursement de dettes, augmentation du coût des fournitures, etc.) sont les suivants :




### 2.3. Recettes

#### Recettes de la collectivité :

Type de recette	Exercice 2022 en €	Exercice 2023 en €	Variation en %
Redevance eaux usées usage domestique	<b>103 313,99</b>	<b>104 287,45</b>	<b>+0,94</b>
<i>dont abonnements</i>	<b>984</b>	<b>1005</b>	<b>+2,09</b>
Redevance eaux usées usage non domestique			
<i>dont abonnements</i>			
Recette pour boues et effluents importés			
Régularisations (+/-)			
<b>Total recettes de facturation</b>	<b>103 313,99</b>	<b>104 287,45</b>	<b>+0,94</b>
Recettes de raccordement	<b>14 050,00</b>	<b>6 550,00</b>	<b>-114.50</b>
Prime de l'Agence de l'Eau	<b>6 062,56</b>	<b>5 901,88</b>	<b>-2,72</b>
Contribution au titre des eaux pluviales			
Recettes liées aux travaux	<b>3 086,49</b>	<b>0</b>	<b>-100</b>
Contribution exceptionnelle du budget général			
Autres recettes (préciser)			
<b>Total autres recettes</b>	<b>23 199,05</b>	<b>12 451,88</b>	<b>-46,33</b>
<b>Total des recettes</b>	<b>126 513,04</b>	<b>116 739,33</b>	<b>-8.37</b>

**Recettes globales :** Total des recettes de vente d'eau au 31/12/2023 : 116 469 € (115 721 € au 31/12/2022).

### 3. Indicateurs de performance

#### 3.1. **Taux de desserte par le réseau d'assainissement collectif (P201.1)**



Cet indicateur est le ratio entre le nombre d'abonnés desservis par le réseau d'assainissement collectif et le nombre d'abonnés potentiels déterminé à partir du document de zonage d'assainissement.

$$\text{taux de desserte par les réseaux d'eaux usées} = \frac{\text{nombre d'abonnés desservis}}{\text{nombre d'abonnés potentiels}} * 100$$

Pour l'exercice 2023, le taux de desserte par les réseaux d'eaux usées est de **90,87%** des 1 106 abonnés potentiels (88,97% pour 2022).

#### 3.2. **Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux (P202.2B)**



L'indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux de collecte des eaux usées a évolué en 2013 (indice modifié par l'arrêté du 2 décembre 2013). De nouvelles modalités de calcul ayant été définies, les valeurs d'indice affichées à partir de l'exercice 2013 ne doivent pas être comparées à celles des exercices précédents.

L'obtention de 40 points pour les parties A et B ci-dessous est nécessaire pour considérer que le service dispose du descriptif détaillé des ouvrages de collecte et de transport des eaux usées mentionné à l'article D 2224-5-1 du code général des collectivités territoriales.

**La valeur de cet indice varie entre 0 et 120 (ou 0 et 100 pour les services n'ayant pas la mission de distribution).**

La valeur de l'indice est obtenue en faisant la somme des points indiqués dans les parties A, B et C décrites ci-dessous et avec les conditions suivantes :

- Les 30 points d'inventaire des réseaux (partie B) ne sont comptabilisés que si les 15 points des plans de réseaux (partie A) sont acquis.
- Les 75 points des autres éléments de connaissance et de gestion des réseaux (partie C) ne sont comptabilisés que si au moins 40 des 45 points de l'ensemble plans des réseaux et inventaire des réseaux (parties A + B) sont acquis.

	nombre de points	Valeur	potentiels
<b>PARTIE A : PLAN DES RESEAUX</b> (15 points)			
VP.250 - Existence d'un plan de réseaux mentionnant la localisation des ouvrages annexes (relèvement, refoulement, déversoirs d'orage, ...) et les points d'autosurveillance du réseau	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.251 - Existence et mise en œuvre d'une procédure de mise à jour, au moins chaque année, du plan des réseaux pour les extensions, réhabilitations et renouvellements de réseaux (en l'absence de travaux, la mise à jour est considérée comme effectuée)	oui : 5 points non : 0 point	Oui	5
<b>PARTIE B : INVENTAIRE DES RESEAUX</b> (30 points qui ne sont décomptés que si la totalité des points a été obtenue pour la partie A)			
VP.252 - Existence d'un inventaire des réseaux avec mention, pour tous les tronçons représentés sur le plan, du linéaire, de la catégorie de l'ouvrage et de la précision des informations cartographiques	0 à 15 points sous conditions <sup>(1)</sup>	Oui	15
VP.254 - Procédure de mise à jour des plans intégrant la mise à jour de l'inventaire des réseaux		Oui	
VP.253 - Pourcentage du linéaire de réseau pour lequel l'inventaire des réseaux mentionne les matériaux et diamètres		100%	
VP.255 - Pourcentage du linéaire de réseau pour lequel l'inventaire des réseaux mentionne la date ou la période de pose	0 à 15 points sous conditions <sup>(2)</sup>	100%	15
<b>PARTIE C : AUTRES ELEMENTS DE CONNAISSANCE ET DE GESTION DES RESEAUX</b> (75 points qui ne sont décomptés que si 40 points au moins ont été obtenus en partie A et B)			
VP.256 - Pourcentage du linéaire de réseau pour lequel le plan des réseaux mentionne l'altimétrie	0 à 15 points sous conditions <sup>(3)</sup>	100%	15
VP.257 Localisation et description des ouvrages annexes (relèvement, refoulement, déversoirs d'orage, ...)	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.258 Inventaire mis à jour, au moins chaque année, des équipements électromécaniques existants sur les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées (en l'absence de modifications, la mise à jour est considérée comme effectuée)	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.259 - Nombre de branchements de chaque tronçon dans le plan ou l'inventaire des réseaux <sup>(4)</sup>	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.260 - Localisation des interventions et travaux réalisés (curage curatif, désobstruction, réhabilitation, renouvellement, ...) pour chaque tronçon de réseau	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.261 - Existence et mise en œuvre d'un programme pluriannuel d'inspection et d'auscultation du réseau assorti d'un document de suivi contenant les dates des inspections et les réparations ou travaux qui en résultent Commentaire: En cas de problèmes sur le réseaux et pour certaines parties du réseau qui se bouchent régulièrement, c'est la sté Véolia par "convention d'assistance technique sur le service assainissement" qui intervient comme suit : - réalisation de 400ml de curage préventif par semestre, - désobstructions des collecteurs et branchement engorgés dans la limite de 3 désobstructions par semestre.  Les inventions supplémentaires à notre demande nous seront facturées par la sté Véolia.	oui : 10 points non : 0 point	Oui	10
VP.262 - Existence et mise en œuvre d'un plan pluriannuel de renouvellement (programme détaillé assorti d'un estimatif portant sur au moins 3 ans) Commentaire: Nous procédons au renouvellement de parties de réseaux en cas besoin lors des interventions de notre service technique	oui : 10 points non : 0 point	Non	0
<b>TOTAL (indicateur P202.2B)</b>	<b>120</b>	-	<b>110</b>

(1) l'existence de l'inventaire et d'une procédure de mise à jour ainsi qu'une connaissance minimum de 50 % des matériaux et diamètres sont requis pour

obtenir les 10 premiers points. Si la connaissance des matériaux et diamètres atteint 60, 70, 80, 90 ou 95%, les points supplémentaires sont respectivement de 1, 2, 3, 4 et 5  
 (2) l'existence de l'inventaire ainsi qu'une connaissance minimum de 50 % des périodes de pose sont requis pour obtenir les 10 premiers points.  
 Si la connaissance des périodes de pose atteint 60, 70, 80, 90 ou 95%, les points supplémentaires sont respectivement de 1, 2, 3, 4 et 5  
 (3) Si la connaissance de l'altimétrie atteint 50, 60, 70, 80, 90 ou 95%, les points obtenus sont respectivement de 10, 11, 12, 13, 14 et 15  
 (4) non pertinent si le service n'a pas la mission de collecte

L'indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux du service est 110 pour l'exercice 2023 (100 pour 2022).

### 3.3. Conformité de la collecte des effluents (P203.3)



(réseau collectant une charge > 2000 EH)

Cet indicateur – de valeur 0 (non-conforme) ou 100 (conforme) pour chaque système de collecte (ensemble de réseaux aboutissant à une même station) – s'obtient auprès des services de la Police de l'Eau.

Un indice de conformité global pour le service est ensuite obtenu en pondérant par l'importance de la charge brute de pollution organique transitant par chaque système.

	Charge brute de pollution transitant par le système de collecte en kg DBO5/j pour l'exercice 2023	Conformité exercice 2022 0 ou 100	Conformité exercice 2023 0 ou 100
STEU d'Olonzac	128	100	100

Pour l'exercice 2023, l'indice global de conformité de la collecte des effluents est 100 (100 en 2022).

### 3.4. Conformité des équipements des stations de traitement des eaux usées (P204.3)



(uniquement pour les STEU d'une capacité > 2000 EH)

Cet indicateur – de valeur 0 (non-conforme) ou 100 (conforme) pour chaque station de traitement des eaux usées d'une capacité > 2000 EH – s'obtient auprès des services de la Police de l'Eau.

Un indice de conformité global pour le service est ensuite obtenu en pondérant par les charges brutes de pollution organique pour le périmètre du système de traitement de chaque station de traitement des eaux usées.

	Charge brute de pollution organique reçue par la station de traitement des eaux usées en kg DBO5/j exercice 2023	Conformité exercice 2022 0 ou 100	Conformité exercice 2023 0 ou 100
STEU d'Olonzac	128	100	100

Pour l'exercice 2023, l'indice global de conformité des équipements des STEU est 100 (100 en 2022).

### 3.5. Conformité de la performance des ouvrages



(uniquement pour les STEU d'une capacité > 2000 EH)

Cet indicateur – de valeur 0 (non-conforme) ou 100 (conforme) pour chaque station de traitement des eaux usées d'une capacité > 2000 EH – s'obtient auprès de la Police de l'Eau.

Un indice de conformité global pour le service est ensuite obtenu en pondérant par les charges brutes de pollution organique pour le périmètre du système de traitement de chaque station de traitement des eaux usées.

	Charge brute de pollution organique reçue par la station de traitement des eaux usées en kg DBO5/j exercice 2023	Conformité exercice 2022 0 ou 100	Conformité exercice 2023 0 ou 100
STEU d'Olonzac	128	100	100

Pour l'exercice 2023, l'indice global de conformité de la performance des ouvrages d'épuration est **100** (100 en 2022).

### 3.6. Taux de boues évacuées selon les filières conformes à la réglementation (P206.3)



Une filière d'évacuation des boues d'épuration est dite conforme si elle remplit les deux conditions suivantes :

- le transport des boues est effectué conformément à la réglementation en vigueur,
- la filière de traitement est autorisée ou déclarée selon son type et sa taille.

#### STEU d'Olonzac :

Filières mises en oeuvre		tMS
Valorisation agricole	<input type="checkbox"/> Conforme	
	<input type="checkbox"/> Non conforme	
Compostage	<input checked="" type="checkbox"/> Conforme	34.38
	<input type="checkbox"/> Non conforme	
Incinération	<input type="checkbox"/> Conforme	
	<input type="checkbox"/> Non conforme	
Evacuation vers une STEU <sup>(1)</sup>	<input type="checkbox"/> Conforme	
	<input type="checkbox"/> Non conforme	
Autre : ...	<input type="checkbox"/> Conforme	
	<input type="checkbox"/> Non conforme	
<i>Tonnage total de matières sèches évacuées conformes</i>		34,38

<sup>(1)</sup> L'évacuation vers une STEU d'un autre service peut être considérée comme une filière conforme si le service qui réceptionne les boues a donné son accord (convention de réception des effluents) et si sa STEU dispose elle-même d'une filière conforme.

$$\text{taux de boues évacuées selon les filières conformes à la réglementation} = \frac{\text{TMS admis par une filière conforme}}{\text{TMS total évacué par toutes les filières}} * 100$$

Pour l'exercice 2023, le taux de boues évacuées selon les filières conformes à la réglementation est **100%** (46,6% en 2022).

### 3.7. **Taux de débordement des effluents dans les locaux des usagers (P251.1)**



L'indicateur mesure un nombre d'évènements ayant un impact direct sur les habitants, de par l'impossibilité de continuer à rejeter les effluents au réseau public et les atteintes portées à l'environnement (nuisance, pollution). Il a pour objet de quantifier les dysfonctionnements du service dont les habitants ne sont pas responsables à titre individuel.

L'exercice 2023, 0 demandes d'indemnisation ont été déposées en vue d'un dédommagement.

$$\text{taux de débordement des effluents pour 1000 hab} = \frac{\text{nombre de demandes d'indemnisation déposées en vue d'un dédommagement}}{\text{nombre d'habitants desservis}} * 1000$$

Pour l'exercice 2023, le taux de débordement des effluents est de **0** pour 1000 habitants (0 en 2022).

### 3.8. **Points noirs du réseau de collecte (P252.2)**



Cet indicateur donne un éclairage sur l'état et le bon fonctionnement du réseau de collecte des eaux usées à travers le nombre de points sensibles nécessitant des interventions d'entretien spécifiques ou anormalement fréquentes.

Est un point noir tout point du réseau nécessitant au moins deux interventions par an (préventive ou curative), quelle que soit la nature du problème (contre-pente, racines, déversement anormal par temps sec, odeurs, mauvais écoulement, etc.) et celle de l'intervention (curage, lavage, mise en sécurité, etc.).

Sont à prendre en compte les interventions sur les parties publiques des branchements et – si l'intervention est nécessitée par un défaut situé sur le réseau public – dans les parties privées des usagers.

Nombre de points noirs pour l'exercice 2023 : 2

$$\text{nombre de points noirs ramené à 100 km de réseau} = \frac{\text{nombre de points noirs}}{\text{linéaire du réseau de collecte hors branchements}} * 100$$

Pour l'exercice 2023, le nombre de points noirs est de **15,1** par 100 km de réseau (15,1 en 2022).

### 3.9. Taux moyen de renouvellement des réseaux



Ce taux est le quotient, exprimé en pourcentage, de la moyenne sur 5 ans du linéaire de réseau renouvelé par la longueur totale du réseau. Le linéaire renouvelé inclut les sections de réseaux remplacées à l'identique ou renforcées ainsi que les sections réhabilitées. Les interventions ponctuelles effectuées pour mettre fin à un incident localisé en un seul point du réseau ne sont pas comptabilisées, même si un élément de canalisation a été remplacé.

Exercice	2019	2020	2021	2022	2023
Taux moyen de renouvellement des réseaux d'assainissement collectif	1,51	1,51	1,51	1,51	1,6

Au cours des 5 dernières exercices, 1,06 km de linéaire de réseau ont été renouvelés.

Le taux moyen de renouvellement des réseaux est :

$$\text{taux moyen de renouvellement des réseaux} = \frac{L_N + L_{N-1} + L_{N-2} + L_{N-3} + L_{N-4}}{5 * \text{linéaire du réseau de desserte}} * 100$$

Pour l'exercice 2023, le taux moyen de renouvellement des réseaux est 1,6% (1,51% en 2022).

### 3.10. Conformité des performances des équipements d'épuration (P254.3)



(uniquement pour les STEU d'une capacité > 2000 EH)

Cet indicateur est le pourcentage de bilans réalisés sur 24 heures dans le cadre de l'auto-surveillance qui sont conformes soit à l'arrêté préfectoral, soit au manuel d'auto-surveillance établis avec la Police de l'Eau (en cas d'absence d'arrêté préfectoral et de manuel d'auto-surveillance, l'indicateur n'est pas évalué).

Les bilans jugés utilisables pour évaluer la conformité des rejets mais montrant que l'effluent arrivant à la station est en-dehors des limites de capacité de traitement de celle-ci (que ce soit en charge hydraulique ou en pollution) sont à exclure.

La conformité des performances des équipements d'épuration se calcule pour chaque STEU de capacité > 2000 EH selon la formule suivante :

$$\text{conformité des performances des équipements d'épuration} = \frac{\text{nombre de bilans conformes}}{\text{nombre de bilans réalisés}} * 100$$

Pour l'exercice 2023, les indicateurs de chaque STEU de capacité > 2000 EH sont les suivants :

	Nombre de bilans réalisés exercice 2023	Nombre de bilans conformes exercice 2023	Pourcentage de bilans conformes exercice 2022	Pourcentage de bilans conformes exercice 2023
STEU d'Olonzac	10	10	100	100

Un indice de conformité global pour le service est ensuite obtenu en pondérant par les charges annuelles en DBO<sub>5</sub> arrivant sur le périmètre du système de traitement de chaque station de traitement des eaux usées.

Pour l'exercice 2023, l'indice global de conformité des performances des équipements d'épuration est **100** (100 en 2022).

### 3.11. Indice de connaissance des rejets au milieu naturel (P255.3)



La valeur de cet indice est comprise entre 0 et 120, avec le barème suivant :

L'obtention des 80 premiers points se fait par étape, la deuxième ne pouvant être acquise si la première ne l'est		Exercice 2022	Exercice 2023
20	identification sur plan et visite de terrain pour localiser les points de rejet potentiels aux milieux récepteurs	Oui	Oui
+ 10	évaluation sur carte et sur une base forfaitaire de la pollution collectée en amont de chaque point potentiel	Oui	Oui
+ 20	enquêtes de terrain pour situer les déversements, témoins de rejet pour en identifier le moment et l'importance	Oui	Oui
+ 30	mesures de débit et de pollution sur les rejets (cf. arrêté du 22/12/1994 relatif à la surveillance des ouvrages)	Oui	Oui
Les 40 points ci-dessous peuvent être obtenus si le service a déjà collecté les 80 points ci-dessus			
+ 10	rapport sur la surveillance des réseaux et STEU des agglomérations d'assainissement et ce qui en est résulté	Oui	Oui
+ 10	connaissance de la qualité des milieux récepteurs et évaluation de l'impact des rejets	Oui	Oui
Pour les secteurs équipés en réseaux séparatifs ou partiellement séparatifs			
+ 10	évaluation de la pollution déversée par les réseaux pluviaux au milieu récepteur, les émissaires concernés devant drainer au moins 70% du territoire desservi en amont, les paramètres observés étant a minima la pollution organique (DCO) et l'azote organique total	Oui	Oui
Pour les secteurs équipés en réseaux unitaires ou mixtes			
+ 10	Mise en place d'un suivi de la pluviométrie caractéristique du service d'assainissement et des rejets des principaux déversoirs d'orage	Oui	Oui

L'indice de connaissance des rejets au milieu naturel du service est **120** (120 en 2022).

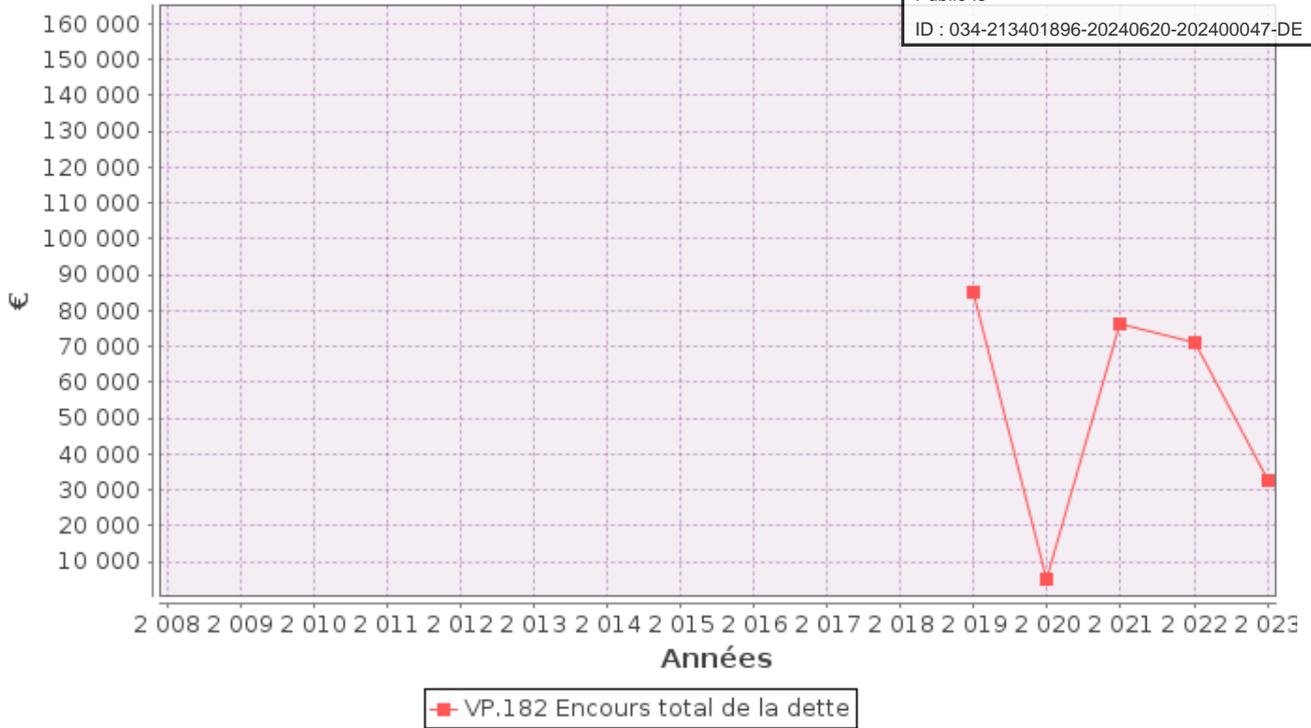
### 3.12. Durée d'extinction de la dette de la collectivité (P256.2)



La durée d'extinction de la dette se définit comme la durée théorique nécessaire pour rembourser la dette du service si la collectivité affecte à ce remboursement la totalité de l'autofinancement dégagé par le service ou épargne brute annuelle (recettes réelles – dépenses réelles, calculée selon les modalités prescrites par l'instruction comptable M49).

$$\text{durée d'extinction de la dette pour l'année de l'exercice} = \frac{\text{encours de la dette au 31 décembre de l'exercice}}{\text{épargne brute annuelle}}$$

	Exercice 2022	Exercice 2023
Encours de la dette en €	70 951,93	32 646,95
Épargne brute annuelle en €	98 270,43	83 410,70
Durée d'extinction de la dette en années	0,7	0,8



### 3.13. Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente (P257.0)



Ne sont ici considérées que les seules factures portant sur l'assainissement collectif proprement dit. Sont donc exclues les factures de réalisation de branchements et de travaux divers, ainsi que les éventuels avoirs distribués (par exemple suite à une erreur de facturation ou à une fuite).

Toute facture impayée au 31/12/2023 est comptabilisée, quelque soit le motif du non-paiement.

$$\text{taux d'impayés sur les factures de l'année précédente} = \frac{\text{montant d'impayés au titre de l'année précédente tel que connu au 31 décembre de l'année en cours}}{\text{chiffre d'affaires TTC (hors travaux) au titre de l'année précédente}} * 100$$

	Exercice 2022	Exercice 2023
Montant d'impayés en € au titre de l'année 2022 tel que connu au 31/12/2023	2 628,67	2 279,03
Chiffre d'affaires TTC facturé (hors travaux) en € au titre de l'année 2022	116 035,54	127 294,17
Taux d'impayés en % sur les factures d'assainissement 2022	2,27	1,79

### 3.14. Taux de réclamations (P258.1)



Cet indicateur reprend les réclamations écrites de toute nature relatives au service de l'assainissement collectif, à l'exception de celles qui sont relatives au niveau de prix (cela comprend notamment les réclamations réglementaires, y compris celles qui sont liées au règlement de service).

Existence d'un dispositif de mémorisation des réclamations reçues

Oui  Non

Nombre de réclamations écrites reçues par l'opérateur : \_\_\_\_\_

Nombre de réclamations écrites reçues par la collectivité : 0

$$\text{taux de réclamations} = \frac{\text{nombre de réclamations (hors prix) laissant une trace écrite}}{\text{nombre total d'abonnés du service}} * 1000$$

Pour l'exercice 2023, le taux de réclamations est de **0** pour 1000 abonnés (0 en 2022).

## 4. Financement des investissements

### 4.1. *Montants financiers*



	Exercice 2022	Exercice 2023
Montants financiers HT des travaux engagés pendant le dernier exercice budgétaire	0	0
Montants des subventions en €		
Montants des contributions du budget général en €		

### 4.2. *Etat de la dette du service*



L'état de la dette au 31 décembre [N] fait apparaître les valeurs suivantes :

		Exercice 2022	Exercice 2023
Encours de la dette au 31 décembre N (montant restant dû en €)		70 951,93	65 293,89
Montant remboursé durant l'exercice en €	en capital	5 394.41	5 660.83
	en intérêts	3 608.01	3 409.72

### 4.3. *Amortissements*



Pour l'exercice 2023, la dotation aux amortissements a été de \_\_\_\_\_ € (\_\_\_\_\_ € en 2022).

### 4.4. *Présentation des projets à l'étude en vue d'améliorer la qualité du service à l'utilisateur et les performances environnementales du service et montants prévisionnels des travaux*



Projets à l'étude	Montants prévisionnels en €	Montants prévisionnels de l'année précédente en €

### 4.5. *Présentation des programmes pluriannuels de travaux adoptés par l'assemblée délibérante au cours du dernier exercice*



Programmes pluriannuels de travaux adoptés	Année prévisionnelle de réalisation	Montants prévisionnels en €

## 5. Actions de solidarité et de coopération décentralisée dans le domaine de l'eau

### 5.1. **Abandons de créance ou versements à un fonds de solidarité (P207.0)**



Cet indicateur a pour objectif de mesurer l'implication sociale du service.

Entrent en ligne de compte :

- les versements effectués par la collectivité au profit d'un fonds créé en application de l'article L261-4 du Code de l'action sociale et des familles (Fonds de Solidarité Logement, par exemple) pour aider les personnes en difficulté,
- les abandons de créance à caractère social, votés au cours de l'année par l'assemblée délibérante de la collectivité (notamment ceux qui sont liés au FSL).

L'année 2023, le service a reçu  demandes d'abandon de créance et en a accordé .  
 € ont été abandonnés et/ou versés à un fonds de solidarité, soit  €/m<sup>3</sup> pour l'année 2023 (0,011 €/m<sup>3</sup> en 2022).

### 5.2. **Opérations de coopération décentralisée (cf. L 1115-1-1 du CGCT)**



Peuvent être ici listées les opérations mises en place dans le cadre de l'article L1115-1-1 du Code général des collectivités territoriales, lequel ouvre la possibilité aux collectivités locales de conclure des conventions avec des autorités locales étrangères pour mener des actions de coopération ou d'aide au développement.

Bénéficiaire	Montant en €
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>

## 6. Tableau récapitulatif des indicateurs

		Valeur 2022	Valeur 2023
	<b>Indicateurs descriptifs des services</b>		
D201.0	Estimation du nombre d'habitants desservis par un réseau de collecte des eaux usées, unitaire ou séparatif	1 541	1 545
D202.0	Nombre d'autorisations de déversement d'effluents d'établissements industriels au réseau de collecte des eaux usées	0	0
D203.0	Quantité de boues issues des ouvrages d'épuration [tMS]	63,4	34,4
D204.0	Prix TTC du service au m <sup>3</sup> pour 120 m <sup>3</sup> [€/m <sup>3</sup> ]	1,48	1,53
	<b>Indicateurs de performance</b>		
P201.1	Taux de desserte par des réseaux de collecte des eaux usées	88,97%	90,87%
P202.2B	Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux de collecte des eaux usées [points]	100	110
P203.3	Conformité de la collecte des effluents aux prescriptions définies en application du décret 94-469 du 3 juin 1994 modifié par le décret du 2 mai 2006	100%	100%
P204.3	Conformité des équipements d'épuration aux prescriptions définies en application du décret 94-469 du 3 juin 1994 modifié par le décret du 2 mai 2006	100%	100%
P205.3	Conformité de la performance des ouvrages d'épuration aux prescriptions définies en application du décret 94-469 du 3 juin 1994 modifié par le décret du 2 mai 2006	100%	100%
P206.3	Taux de boues issues des ouvrages d'épuration évacuées selon des filières conformes à la réglementation	46,6%	100%
P207.0	Montant des abandons de créance ou des versements à un fonds de solidarité [€/m <sup>3</sup> ]	0,011	0



VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
Du 20 Juin 2024

*Délibération N° 2024-058*

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.

*Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.*

*Nombre de conseillers en exercice : 19*

*Présents : 17*

*Absent excusé :*

*Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ*

*JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA*

*Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET*

**Objet : Approbation de la Décision de Monsieur le Maire**

Monsieur le Maire expose au Conseil municipal la Décision suivante :

**Décision 2024-07** : Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le lancement du marché public « Assistance technique du service assainissement communal ».

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- Confirme avoir été informé.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024.

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

*Luc LOUIS*  
MAIR Le Maire,  
21 06 2024



VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
du 20 Juin 2024

*Délibération N° 2024-057*

**L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.**

***Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.***

***Nombre de conseillers en exercice : 19***

***Présents : 17***

***Absent excusé :***

***Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ***

***JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA***

***Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET***

**OBJET : Accord de principe sur la possibilité d'acquisition du bien (bâtiment en mauvais état) cadastré section AB 915**

Monsieur le Maire présente à l'assemblée délibérante la possibilité d'acquisition du bien cadastré à la section AB915 situé 1 place du marché appartenant à M. FURNEAUX John Martin, à l'euro symbolique.

Considérant l'intérêt que représente cette acquisition pour la commune,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- Donne son accord de principe à l'unanimité sur l'opportunité d'acquisition par la commune du bien cadastré section AB915 (surface 3 a 66 ca) situé 1 impasse du marché à Olonzac.
- Autorise M. le Maire à mener les démarches et à signer au nom de la commune les documents nécessaires.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

Le Maire,

Luc LOUIS





VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

**Département de l'HERAULT**  
**Arrondissement de BEZIERS**  
**Commune d'OLONZAC**

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL**  
des  
**DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
Du 20 Juin 2024

*Délibération N° 2024-56*

**L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.**

***Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.***

***Nombre de conseillers en exercice : 19***

***Présents : 17***

***Absent excusé :***

***Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ***

***JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA***

***Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET***

**Objet : CRÉATION D'UN EMPLOI D'ADJOINT TECHNIQUE**

**Le Maire rappelle à l'assemblée :**

Conformément à l'article L313-1 du code général de la fonction publique, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement.

Il appartient donc au Conseil Municipal de fixer l'effectif des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services, même lorsqu'il s'agit de modifier le tableau des emplois pour permettre des avancements de grade. En cas de suppression d'emploi, la décision est soumise à l'avis préalable du Comité Social Territorial.

La délibération doit préciser :

- le grade correspondant à l'emploi créé.
- le motif invoqué, la nature des fonctions, le niveau de recrutement et de rémunération de l'emploi créé, s'il s'agit d'un emploi de non titulaire créé en application de l'article L332-8 du code précité,

Considérant le tableau des emplois adopté par le Conseil Municipal,

Considérant la nécessité de créer un emploi d'Adjoint technique au service technique en raison des besoins en lien avec l'activité et l'organisation du service.

**Le Maire propose à l'assemblée,**

- **la création d'un** emploi d'Adjoint technique permanent à temps complet  
au grade d'Adjoint technique territorial

Le tableau des emplois est ainsi modifié à compter du 01/08/2024

Filière Technique

Cadre d'emploi Adjoint technique territorial

Grade : Adjoint technique

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,**

**DECIDE** : d'adopter la modification du tableau des emplois ainsi proposée.

Le tableau des emplois est annexé à la présente délibération.

Les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents nommés dans les emplois seront inscrits au budget, chapitre 012

**ADOPTÉ** : à l'unanimité des membres présents

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024.

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

  
Le Maire  
  
Luc LOUIS  
OLONZAC



VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
**DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
Du 20 Juin 2024

Envoyé en préfecture le 02/07/2024  
Reçu en préfecture le 02/07/2024  
Publié le  
ID : 034-213401896-20240620-2024000055-DE



*Délibération N° 2024-55*

**L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.**

***Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.***

***Nombre de conseillers en exercice : 19***

***Présents : 17***

***Absent excusé :***

***Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ  
JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA***

***Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET***

**Objet : Instauration des heures complémentaires et supplémentaires  
Service Police municipale pour les Elections**

Le Conseil municipal

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la fonction publique ;

Vu le décret n° 2002-60 du 14 janvier 2002 relatif aux indemnités horaires pour travaux supplémentaires ;

Vu le décret n° 2004-777 du 29 juillet 2004 relatif à la mise en œuvre du temps partiel dans la fonction publique territoriale ;

Vu le décret n° 2020-592 du 15 mai 2020 relatif aux modalités de calcul et à la majoration de la rémunération des heures complémentaires des agents de la fonction publique territoriale nommés dans des emplois permanents à temps non complet ;

Compte tenu du caractère exceptionnel de l'organisation des élections législatives, dans l'attente de l'avis du CST qui aura lieu le 19/09/2024 ;

**Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée :**

### **1-Distingo entre les heures complémentaires et les heures supplémentaires**

Les heures complémentaires et les heures supplémentaires sont des heures effectuées à la demande expresse du supérieur hiérarchique et/ou de l'autorité territoriale. Ces heures n'ont pas vocation à se répéter indéfiniment : elles doivent rester ponctuelles, exceptionnelles.

Les heures complémentaires sont les heures faites par les agents à temps non complet, jusqu'à hauteur d'un temps complet : seuls les agents à temps non complet peuvent faire des heures complémentaires.

Au-delà de la 35<sup>ème</sup> heure, il s'agit d'heures supplémentaires.

Les heures complémentaires peuvent être effectuées, à la demande du supérieur hiérarchique/autorité territoriale, par des agents de catégorie A, B ou C.

Les heures supplémentaires sont les heures faites par :

- les agents à temps non complet à compter de la 36<sup>ème</sup> heure ;
- les agents à temps complet à compter de la 36<sup>ème</sup> heure.

Les heures supplémentaires ne peuvent être effectuées, à la demande du supérieur hiérarchique/autorité territoriale, que par des agents de catégorie B ou C : les agents de catégorie A sont exclus du bénéfice des heures supplémentaires. Par exception, il est possible d'octroyer des heures supplémentaires à certains agents de catégorie A, appartenant à des cadres d'emplois de la filière médico-sociale, ainsi qu'à des agents contractuels de droit public de même niveau et exerçant des fonctions de même nature, sauf si le contrat de ces derniers prévoit un régime d'indemnisation similaire.

### **2-Les heures complémentaires**

Le décret n° 2020-592 du 15 mai 2020 relatif aux modalités de calcul et à la majoration de la rémunération des heures complémentaires des agents de la fonction publique territoriale nommés dans des emplois permanents à temps non complet est venu préciser les modalités de calcul des heures complémentaires des agents nommés dans des emplois à temps non complet.

Le décret précise que la rémunération d'une heure complémentaire est déterminée en divisant par 1820 la somme du montant annuel du traitement brut d'un agent au même indice exerçant à temps complet.

Par ailleurs, ce décret ouvre la possibilité de prévoir une majoration de l'indemnisation des heures complémentaires. Si ce choix est fait, il doit faire l'objet d'une délibération de l'organe délibérant, après avis préalable du comité technique.

La majoration possible est la suivante :

- 10 % pour les heures complémentaires accomplies dans la limite du dixième des heures hebdomadaires de service afférentes à l'emploi ;
- 25 % pour les heures suivantes (toujours dans la limite de 35h).

Il est rappelé que la DGCL, dans sa note du 26 mars 2021, précise que les heures complémentaires ne peuvent être que rémunérées, avec, le cas échéant, la majoration, mais elles ne peuvent pas faire l'objet d'un repos compensateur.

### **3-Les heures supplémentaires**

L'octroi d'indemnités horaires pour travaux supplémentaires (IHTS) est subordonné à la réalisation effective d'heures supplémentaires.

Le versement des IHTS est subordonné à la mise en place de moyens de contrôle automatisé des heures supplémentaires. Un décompte déclaratif contrôlable est néanmoins suffisant pour les agents exerçant leur activité hors de leurs locaux de rattachement, ainsi que pour les sites sur lesquels l'effectif des agents susceptibles de bénéficier d'IHTS est inférieur à 10.

Les agents qui exercent leurs fonctions à temps partiel peuvent bénéficier du versement d'IHTS. Leur taux sera calculé selon des modalités spécifiques : le montant de l'heure supplémentaire est déterminé en divisant par 1 820 la somme du montant annuel du traitement et de l'indemnité de résidence d'un agent au même indice exerçant à temps plein.

Le nombre d'heures supplémentaires réalisées par chaque agent ne pourra excéder 25 heures par mois.

Le nombre d'heures supplémentaires réalisées par chaque agent à temps partiel ne pourra excéder un nombre égal au produit de la quotité de travail à temps partiel par 25 heures (exemple pour un agent à 80 % : 25 h x 80 % = 20 h maximum).

La compensation des heures supplémentaires doit préférentiellement être réalisée sous la forme d'un repos compensateur ; à défaut, elle donne lieu à indemnisation dans les conditions suivantes :

- la rémunération horaire est multipliée par 1,25 pour les quatorze premières heures supplémentaires et par 1,27 pour les heures suivantes.

- l'heure supplémentaire est majorée de 100 % lorsqu'elle est effectuée de nuit, et des deux tiers lorsqu'elle est effectuée un dimanche ou un jour férié.

Le temps de récupération accordé à un agent est égal à la durée des travaux supplémentaires effectués. Une majoration de nuit, dimanche ou jours fériés peut être envisagée dans les mêmes proportions que celles fixées pour la rémunération, c'est-à-dire une majoration de 100% pour le travail de nuit et des 2/3 pour le travail du dimanche et des jours fériés.

Il appartient à l'organe délibérant de fixer la liste des emplois ouvrant droit aux indemnités horaires pour travaux supplémentaires ainsi que les conditions d'une éventuelle majoration du temps de récupération.

**Le Conseil Municipal sur le rapport de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,**

**Décide :**

#### **Article 1 : Instauration des heures complémentaires**

D'instaurer les heures complémentaires pour les fonctionnaires et les agents contractuels de droit public à temps non complet, dans les conditions rappelées ci-avant.

Ces heures seront indemnisées, conformément au décret n° 2020-592 du 15 mai 2020.

Ces heures complémentaires seront majorées, en application du décret n° 2020-592 du 15 mai 2020, selon les modalités suivantes :

- 10 % pour les heures complémentaires accomplies dans la limite du dixième des heures hebdomadaires de service afférentes à l'emploi ;
- 25 % pour les heures suivantes (toujours dans la limite de 35h).

#### **Article 2 : Instauration des heures supplémentaires**

D'instaurer les indemnités horaires pour travaux supplémentaires pour les fonctionnaires relevant des cadres d'emplois suivants:

Exemple :

<b>Cadres d'emplois</b>	<b>Emplois</b>
Brigadier chef principal Police municipale	- Responsable Police municipale
Adjoint technique	- Agent Police municipale

### **Article 3 : Compensation des heures supplémentaires**

2- De compenser les heures supplémentaires par l'attribution d'un repos compensateur et/ou par le versement de l'indemnité horaires pour travaux supplémentaires.

Le choix entre le repos compensateur et/ou l'indemnisation est laissée à la libre appréciation de l'autorité territoriale.

### **Article 4 : Majoration du temps de récupération des heures supplémentaires**

De majorer, dans les conditions de la circulaire NOR : LBL/B/02/10023C du 11 octobre 2002 relative au nouveau régime indemnitaire des heures et travaux supplémentaires dans la fonction publique territoriale, le temps de récupération dans les mêmes proportions que celles fixées pour la rémunération.

Ainsi, une majoration de nuit, dimanche ou jours fériés est instaurée, à savoir une majoration de 100% pour le travail de nuit et de 2/3 pour le travail du dimanche et des jours fériés.

### **Article 5 : Contrôle des heures supplémentaires**

Le contrôle des heures supplémentaires sera effectué sur la base d'un décompte déclaratif.

Les crédits correspondants sont inscrits au budget

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024.

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,





VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
du 20 Juin 2024

Envoyé en préfecture le 04/07/2024  
Reçu en préfecture le 04/07/2024  
Publié le  
ID : 034-213401896-20240620-20240000054-DE



*Délibération N° 2024-054*

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.

*Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.*

*Nombre de conseillers en exercice : 19*

*Présents : 17*

*Absent excusé :*

*Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ*

*JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA*

*Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET*

**Objet : DM 1 BUDGET COMMUNE / DM1 BUDGET EAU ET ASSAINISSEMENT**

Monsieur le Maire propose d'apporter les aménagements ci-après à la décision modificative n°1 :

**BUDGET COMMUNE**

Désignation	Dépenses en €		Recettes en €	
	Diminution crédits	Augmentation crédits	Diminution crédits	Augmentation crédits
Op° 9237 Article 2182		140 000		
Op° 9237 Article 1641				140 000
Article 60633	26 590.66			
Article 023		26 590.66		
Article 021				26 590.66

Article 001			206	Envoyé en préfecture le 04/07/2024 Reçu en préfecture le 04/07/2024 Publié le ID : 034-213401896-20240620-20240000054-DE
Article 1321	71 000			
Op° 9277 Article 1641				40 098.03
Op° 9208 Article 1641				69 220.07

Monsieur le Maire propose d'apporter les aménagements ci-après à la décision modificative n°1

### BUDGET EAU ET ASSAINISSEMENT

Désignation	Dépenses en €		Recettes en €	
	Diminution crédits	Augmentation crédits	Diminution crédits	Augmentation crédits
Article 28131-040				635.01
Article 1641			635.01	
Article 1641				5 462
Article 21562		5 462		

Monsieur le Maire apporte les éléments d'explication justifiant les augmentations et diminutions de crédits :

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de voter cette décision modificative N°1.

**Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.**

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits.

A Olonzac,  
Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

  
**Luc LOUIS**



VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
**DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
Du 20 Juin 2024

Envoyé en préfecture le 03/07/2024  
Reçu en préfecture le 03/07/2024  
Publié le  
ID : 034-213401896-20240620-2024000053-DE



*Délibération N° 2024-053*

**L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.**

***Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.***

***Nombre de conseillers en exercice : 19***

***Présents : 17***

***Absent excusé :***

***Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ***

***JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA***

***Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET***

**Objet : Adhésion à un groupement de commande pour « l'achat d'énergies, de fournitures/services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique »**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'énergie,

**Vu** le Code de la Commande Publique et notamment les articles L2113-6 et suivants

**Vu** la convention constitutive d'adhésion à un groupement de commande pour « l'achat d'énergies, de fournitures/services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique » jointe en annexe.

**Considérant** que la commune d'Olonzac a des besoins en matière d'achat d'énergies, de fournitures et de services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique,

**Considérant** que la mutualisation peut permettre d'effectuer plus efficacement les opérations de mise en concurrence et incidemment d'obtenir des meilleurs prix,

**Considérant** que les Syndicats d'Energies de l'Hérault, du Gard, s'unissent pour constituer un groupement de commandes, avec des personnes morales de droit public et de droit privé à titre accessoire, pour l'achat d'énergies, de fournitures et de services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique,

**Considérant** que le groupement est constitué pour une durée illimitée,

**Considérant** que pour satisfaire ses besoins sur des bases de prix compétitifs, il sera passé des marchés ou des accords-cadres,

**Considérant** que HERAULT ENERGIES (Syndicat Départemental d'Energie de l'Hérault) sera le coordonnateur du groupement,

**Considérant** que ce groupement présente un intérêt pour la commune d'Olonzac au regard de ses besoins propres,

**Entendu l'exposé de Monsieur le Maire**

**Ainsi, après avoir délibéré, le Conseil Municipal:**

**PREND ACTE** de la dissolution du précédent groupement de commande,

**VALIDE L'ADHESION** de la commune d'Olonzac au groupement de commandes pour « l'achat d'énergies, de fournitures/services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique » pour une durée illimitée,

**AUTORISE** Monsieur le Maire:

- à signer la convention constitutive du groupement joint en annexe et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération,
- à faire acte de candidature aux marchés d'énergies (électricité, gaz naturel, propane, bois...) proposés par le groupement suivant les besoins de la commune d'Olonzac,

**AUTORISE** le coordonnateur et le Syndicat d'énergies dont il dépend (syndicat « gestionnaire » de rattachement), à solliciter, autant que de besoin, auprès des gestionnaires de réseaux et des fournisseurs d'énergies, l'ensemble des informations relatives à différents points de livraison,

**AUTORISE** le représentant du coordonnateur à signer tous les actes nécessaires à la passation et à l'exécution des marchés correspondants issus du groupement de commandes pour le compte de la commune d'Olonzac,

**APPROUVE** la participation financière aux frais de fonctionnement du groupement et, notamment pour les marchés d'énergies,

**S'ENGAGE**

- à exécuter, avec la ou les entreprises retenue(s), les marchés, accords-cadres ou marchés subséquents dont la commune d'Olonzac est partie prenante
- à régler les sommes dues au titre des marchés, accords-cadres et marchés subséquents dont la commune d'Olonzac est partie prenante et à les inscrire préalablement au budget

La présente délibération sera notifiée au Syndicat départemental d'énergies « gestionnaire » de rattachement.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

Le Maire,



Luc LOUIS





VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
**DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
Du 20 Juin 2024

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-202400052-DE



*Délibération N° 2024-052*

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.

*Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.*

*Nombre de conseillers en exercice : 19*

*Présents : 17*

*Absent excusé :*

*Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ*

*JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA*

*Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET*

**Objet : Contrat IXEO Maintenance informatique tablette**

Monsieur le Maire présente au Conseil municipal les dispositions du contrat d'IXEO relatif à la maintenance informatique « ticket hotline » pour la tablette de la mairie, annexée à la présente délibération.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- D'approuver les conditions du contrat telles que citées ci-dessus
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ce contrat et tout document y afférent

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

*Luc LOUIS*  
Maire,  
Luc LOUIS



VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
Du 20 Juin 2024

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-2024000051-DE



*Délibération N° 2024-051*

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.

*Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.*

*Nombre de conseillers en exercice : 19*

*Présents : 17*

*Absent excusé :*

*Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ  
JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA*

*Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET*

**Objet : Actualisation du Règlement intérieur de la cantine municipale et de la garderie périscolaire de la mairie d'Olonzac à compter de la rentrée scolaire 2024-2025**

Monsieur le Maire explique au Conseil Municipal qu'il y a lieu d'actualiser le règlement intérieur de la cantine municipale et de la garderie périscolaire de la mairie d'Olonzac à compter de la rentrée scolaire 2024-2025.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

D'approuver les conditions du règlement intérieur telles que citées ci-dessus

D'autoriser Monsieur le Maire à signer ce règlement annexé à la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

Le Maire,

  
Luc LOUIS





VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
**DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
Du 20 Juin 2024

Envoyé en préfecture le 03/07/2024

Reçu en préfecture le 03/07/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-2024000050-DE



*Délibération N° 2024-050*

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.

*Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.*

*Nombre de conseillers en exercice : 19*

*Présents : 17*

*Absent excusé :*

*Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ*

*JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA*

*Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET*

**Objet : Modification tarifs Cantine / Tarifs Garderie inchangés**

Monsieur le Maire informe son conseil municipal qu'il est nécessaire d'augmenter les tarifs de ces services à compter de la rentrée scolaire 2024-2025, tarifs non augmentés depuis 2018 :

CANTINE

Pour les enfants domiciliés sur OLONZAC, OUPIA et BEAUFORT : 4,95€

Pour les enfants des autres communes : 5,15 €

GARDERIE

du matin :1,70 €

du soir jusqu'à 18h :2,40 €

du soir jusqu'à 18h30 :3,00 €

Forfait tous les matins ou tous les soirs jusqu'à 18h00 :21,00 €

Forfait tous les soirs jusqu'à 18h30 : 24,50 €

Forfait tous les matins et tous les soirs jusqu'à 18h00 :39,00 €

Forfait tous les matins et tous les soirs jusqu'à 18h30 :45,00 €

## LE CONSEIL MUNICIPAL

Où l'exposé de son Maire,  
Après en avoir délibéré,  
A l'unanimité,

- décide d'approuver les tarifs des services CANTINE et GARDERIE
- autorise Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à signer tout document relatif à ce dossier.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

  
**Le Maire** MAIRIE  
  
**Luc LOUIS** OLONZAC



VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
**DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
Du 20 Juin 2024

Envoyé en préfecture le 02/07/2024  
Reçu en préfecture le 02/07/2024  
Publié le  
ID : 034-213401896-20240620-2024000049-DE



*Délibération N° 2024-049*

**L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.**

***Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.***

***Nombre de conseillers en exercice : 19***

***Présents : 17***

***Absent excusé :***

***Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ***

***JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA***

***Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET***

**Objet : Convention de servitude Enedis parcelle AW 0146 située au lieu-dit Les Rabonnières**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal les dispositions de la convention de servitude Enedis relative à la parcelle cadastrée AW 0146 Les Rabonnières.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- D'approuver les conditions de la convention telles que citées ci-dessus
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention et tout document y afférent

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

Le Maire,

  
  
Luc LOUIS



VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

**Département de l'HERAULT**  
**Arrondissement de BEZIERS**  
**Commune d'OLONZAC**

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL**  
des  
**DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
du 20 Juin 2024

Envoyé en préfecture le 27/06/2024  
Reçu en préfecture le 27/06/2024  
Publié le  
ID : 034-213401896-20240620-202400048-DE



*Délibération N° 2024-048*

**L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.**

***Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.***

***Nombre de conseillers en exercice : 19***

***Présents : 17***

***Absent excusé :***

***Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ  
JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA***

***Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET***

**Objet : ADOPTION DU RAPPORT SUR LE PRIX ET LA QUALITE DU SERVICE PUBLIC D'EAU POTABLE 2023**

M. le maire ouvre la séance et rappelle que le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) impose, par son article L.2224-5, la réalisation d'un rapport annuel sur le prix et la qualité du service (RPQS) d'eau potable.

Ce rapport doit être présenté à l'assemblée délibérante dans les 9 mois qui suivent la clôture de l'exercice concerné et faire l'objet d'une délibération. En application de l'article D.2224-7 du CGCT, le présent rapport et sa délibération seront transmis dans un délai de 15 jours, par voie électronique, au Préfet et au système d'information prévu à l'article L. 213-2 du code de l'environnement (le SISPEA). Ce SISPEA correspond à l'observatoire national des services publics de l'eau et de l'assainissement ([www.services.eaufrance.fr](http://www.services.eaufrance.fr)).

Le RPQS doit contenir, a minima, les indicateurs décrits en annexes V et VI du CGCT. Ces indicateurs doivent, en outre, être saisis par voie électronique dans le SISPEA dans ce même délai de 15 jours.

Le présent rapport est public et permet d'informer les usagers du service, notamment par une mise en ligne sur le site de l'observatoire national des services publics de l'eau et de l'assainissement.

Après présentation de ce rapport, le conseil municipal :

**ADOPTÉ** le rapport sur le prix et la qualité du service public d'eau potable  
**DECIDE** de transmettre aux services préfectoraux la présente délibération  
**DECIDE** de mettre en ligne le rapport et sa délibération sur le site [www.services.eaufrance.fr](http://www.services.eaufrance.fr)  
**DECIDE** de renseigner et publier les indicateurs de performance sur le SISPEA

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,  
**Le Maire,**



**Luc LOUIS**



VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
**DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
du 20 Juin 2024

Envoyé en préfecture le 27/06/2024  
Reçu en préfecture le 27/06/2024  
Publié le  
ID : 034-213401896-20240620-202400047-DE



*Délibération N° 2023-047*

**L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.**

***Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOFF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.***

***Nombre de conseillers en exercice : 19***

***Présents : 17***

***Absent excusé :***

***Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ  
JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA***

***Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET***

**Objet : ADOPTION DU RAPPORT SUR LE PRIX ET LA QUALITE DU SERVICE PUBLIC D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF 2023**

M. le maire ouvre la séance et rappelle que le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) impose, par son article L.2224-5, la réalisation d'un rapport annuel sur le prix et la qualité du service (RPQS) d'assainissement collectif.

Ce rapport doit être présenté à l'assemblée délibérante dans les 9 mois qui suivent la clôture de l'exercice concerné et faire l'objet d'une délibération. En application de l'article D.2224-7 du CGCT, le présent rapport et sa délibération seront transmis dans un délai de 15 jours, par voie électronique, au Préfet et au système d'information prévu à l'article L. 213-2 du code de l'environnement (le SISPEA). Ce SISPEA correspond à l'observatoire national des services publics de l'eau et de l'assainissement ([www.services.eaufrance.fr](http://www.services.eaufrance.fr)).

Le RPQS doit contenir, a minima, les indicateurs décrits en annexes V et VI du CGCT. Ces indicateurs doivent, en outre, être saisis par voie électronique dans le SISPEA dans ce même délai de 15 jours.

Le présent rapport est public et permet d'informer les usagers du service, notamment par une mise en ligne sur le site de l'observatoire national des services publics de l'eau et de l'assainissement.

Après présentation de ce rapport, le conseil municipal :

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-202400047-DE



**ADOPTÉ** le rapport sur le prix et la qualité du service public d'assainissement collectif  
**DECIDE** de transmettre aux services préfectoraux la présente délibération  
**DECIDE** de mettre en ligne le rapport et sa délibération sur le site [www.services.eaufrance.fr](http://www.services.eaufrance.fr)  
**DECIDE** de renseigner et publier les indicateurs de performance sur le SISPEA

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

Le Maire,



**Luc LOUIS**



VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
Du 20 Juin 2024

Envoyé en préfecture le 02/07/2024  
Reçu en préfecture le 02/07/2024  
Publié le  
ID : 034-213401896-20240620-2024000046-DE



*Délibération N° 2024-046*

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.

*Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.*

*Nombre de conseillers en exercice : 19*

*Présents : 17*

*Absent excusé :*

*Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ  
JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA*

*Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET*

**Objet : Acquisition d'un dégrilleur d'entrée de la station d'épuration**

Monsieur le Maire présente au Conseil municipal le projet d'achat d'un dégrilleur d'entrée de la station d'épuration nécessaire pour le service eau et assainissement communal.

Le coût de cet achat est estimé à 39 785,22€ HT.

Dans le cadre du BP 2024, Monsieur le Maire présente au Conseil municipal le plan de financement prévisionnel de cet achat :

Emprunt	47 742,26€
TOTAL HT	39 785,22€
TOTAL TTC	47 742,26€

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'approuver l'acquisition d'un dégrilleur d'entrée de la station d'épuration à un prix estimé à 39 785,22 € HT
- D'approuver le plan de financement proposé
- D'autoriser Monsieur le Maire à contracter un emprunt et à signer tout document lié à cet emprunt

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'offre économiquement la plus avantageuse ainsi que tout document et pièce administrative concernant cette opération
- De garantir que les crédits correspondants sont inscrits au budget Eau et assainissement 2024.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

Le Maire,



Luc LOUIS



VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

**Département de l'HERAULT**  
**Arrondissement de BEZIERS**  
**Commune d'OLONZAC**

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL**  
des  
**DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
Du 20 Juin 2024

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-2024000045-DE



**Délibération N° 2024-045**

**L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.**

***Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.***

***Nombre de conseillers en exercice : 19***

***Présents : 17***

***Absent excusé :***

***Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ  
JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA***

***Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET***

**Objet : Acquisition camion Piaggio NP6 Benne usine**

Monsieur le Maire présente au Conseil municipal le projet d'achat d'un camion Piaggio NP6 Benne usine utilisable par les agents communaux du service technique.

Le coût de cet achat est estimé à 25 500€ HT.

Dans le cadre du BP 2024, Monsieur le Maire présente au Conseil municipal le plan de financement prévisionnel de cet achat :

Emprunt	30 600€
TOTAL HT	25 500€
TOTAL TTC	30 600€

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'approuver l'acquisition d'un camion Piaggio NP6 Benne usine à un prix estimé à 25 500 € HT
- D'approuver le plan de financement proposé
- D'autoriser Monsieur le Maire à contracter un emprunt et à signer tout document lié à cet emprunt

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'offre économiquement la plus avantageuse ainsi que tout document et pièce administrative concernant cette opération
- De garantir que les crédits correspondants sont inscrits au budget principal 2024.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

Le Maire

LUC LOUIS G



VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
Du 20 Juin 2024

Envoyé en préfecture le 04/07/2024

Reçu en préfecture le 04/07/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-20240000044-DE



*Délibération N° 2024-044*

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.

*Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIÈRE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.*

*Nombre de conseillers en exercice : 19*

*Présents : 17*

*Absent excusé :*

*Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ  
JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA*

*Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET*

**Objet : Réfection du local commercial communal (rez-de-chaussée) situé place de la Citadelle, cadastré section AB n°355**

Monsieur le Maire présente au Conseil municipal le projet de réfection du local commercial communal (rez-de-chaussée) situé place de la Citadelle.

Le coût de ces travaux de réfection est estimé à 99 093.01€ HT.

Dans le cadre du BP 2024, Monsieur le Maire présente au Conseil municipal le plan de financement prévisionnel de ces travaux :

Emprunt	118 911.61€
TOTAL HT	99 093.01€
TOTAL TTC	118 911.61€

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'approuver la réalisation des travaux de réfection du local commercial communal (rez-de-chaussée) situé place de la Citadelle, à un prix estimé à 99 093.01 € HT
- D'approuver le plan de financement proposé
- D'autoriser Monsieur le Maire à contracter un emprunt et à signer tout document lié à cet emprunt

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer les offres économiquement les plus avantageuses ainsi que tout document et pièce administrative concernant cette opération
- De garantir que les crédits correspondants sont inscrits au budget principal 2024

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

Le Maire,



Luc LOUIS



VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
**DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
Du 20 Juin 2024

Envoyé en préfecture le 11/07/2024

Reçu en préfecture le 12/07/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-20240000043-DE



*Délibération N° 2024-043*

**L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.**

***Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.***

***Nombre de conseillers en exercice : 19***

***Présents : 17***

***Absent excusé :***

***Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ***

***JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA***

***Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET***

**Objet : Accord de principe sur les 4 projets de baux emphytéotiques administratifs relatifs aux Centrales Solaires Ombrières de Parking, Ombrières Boulodrome, Pergolas du Stade et Toiture Gymnase**

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal les 4 projets de baux emphytéotiques administratifs relatif à la construction de Centrales Solaires en Ombrières sur le parking du stade et sur le boulodrome, de Centrale Solaire en Pergolas aux abords du stade Maurice Bielsa, de Centrale Solaire en toiture du gymnase situé Avenue d'Homps, 34210 Olonzac proposés par la société Dev'EnR.

Les 4 projets de baux emphytéotiques administratifs sont annexés à la présente délibération.

Il expose l'intérêt pour la commune :

- D'affirmer son engagement dans le développement durable
- De se positionner en tant qu'acteur pour les énergies renouvelables
- De valoriser un espace de stationnement et les abords du stade en termes de production d'énergie
- De protéger les biens et les personnes des phénomènes climatiques (pluie, grêle, ensoleillement)
- De bénéficier des retombées locatives et fiscales issues des projets

Au-delà de l'aspect environnemental pertinent de la mise en œuvre de projets d'énergies renouvelables, la Commune d'Olonzac rappelle ici qu'elle attache une grande importance à la réalisation de ces projets car les ombrières seront situées sur des terrains artificialisés et permettra la protection des véhicules et des personnes lors de rencontres sportives (pétanques, matchs, spectateurs...) contre les phénomènes climatiques (pluie, fortes chaleurs...). Enfin le projet permettra également à la commune de percevoir des loyers annuels et des retombées fiscales.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré à l'unanimité:

- Emet un **avis favorable** de principe sur les 4 projets de baux emphytéotiques administratifs relatifs à la construction des Centrales Solaires Ombrières de Parking, Ombrières Boulodrome, Pergolas du stade et Toiture gymnase sur le territoire de la Commune au profit de la société DEV ENR, annexés à la présente délibération.
- **Autorise** Monsieur le Maire à saisir Maître Anne-Laure LOUIS-MARTY de l'Office notarial situé 37 route d'Oupia à Olonzac pour agir en double minute pour la réalisation de formalités nécessaires afférentes aux 4 baux emphytéotiques précités.
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire et à signer les 4 baux emphytéotiques administratifs définitifs précités.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

Le Maire



Luc LOUIS



VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
**DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
Du 20 Juin 2024

*Délibération N° 2024-042*

**L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.**

***Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIÈRE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.***

***Nombre de conseillers en exercice : 19***

***Présents : 17***

***Absent excusé :***

***Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ***

***JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA***

***Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET***

**Objet : Retrait des délibérations n° 2022-29 du 19/05/22 et 2023-064 du 30/11/23**

**Vu la délibération n° 2022-29 du 19/05/22** relative à la conclusion de baux emphytéotiques de droit commun notamment pour le parking et abords du stade Maurice Bielsa, le parking Calcadis, la toiture du gymnase avenue d'Homps, la toiture de l'école élémentaire et la toiture de la caserne.

**Considérant** qu'il y a lieu de rompre la promesse de bail à construction relative à la parcelle AX 260 (Ecoles lotissement La condamine), ainsi que les promesses de baux emphytéotiques de droit commun relatives à la toiture de l'école (AW 260), à la toiture du gymnase (AW 146), au boulodrome (AW 146), au parking Calcadis (AB 859, 861 et 863), aux gradins du stade (AW 276, 138 et 146), ces parcelles étant des dépendances du domaine public communal.

De plus, en ce qui concerne la promesse de bail emphytéotique concernant le parking Calcadis, les parcelles AB 860 et AB 862 mentionnées dans le corps de l'acte n'appartiennent pas à la commune d'Olonzac. Celle-ci ne peut donc pas les donner à bail.

**Vu la délibération n° 2023-064 du 30/11/23** relative à la conclusion d'un bail emphytéotique de droit commun sur la parcelle cadastrée AL 133 située route d'Oupia

**Considérant** que cette parcelle appartenant au domaine public de la commune ne peut pas faire l'objet d'un bail emphytéotique de droit commun mais d'un bail emphytéotique administratif.

**Vu** le respect de la procédure contradictoire qui se matérialise par l'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception en date du 26/01/2024 à la Société Dev'ener

Compte-tenu de l'ensemble de ces éléments, Monsieur le Maire explique au Conseil municipal qu'il y a lieu de procéder au retrait des délibérations n° 2022-29 du 19/05/22 et 2023-064 du 30/11/23

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'approuver le retrait des délibérations n°2022-29 du 19/05/22 et n°2023-064 du 30/11/23

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

Le Maire,



Luc LOUIS



VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
Du 20 Juin 2024

*Délibération N° 2024-041*

**L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.**

*Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.*

*Nombre de conseillers en exercice : 19*

*Présents : 17*

*Absent excusé :*

*Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ*

*JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA*

*Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET*

**Objet : Convention avec la Communauté de Communes Région lézignanaise Corbières Minervois pour la prestation relative à l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme**

Vu la délibération du 19/06/2024 de la Communauté de Communes Région lézignanaise Corbières Minervois relative à la mise en place du dispositif mutualisé d'instruction des autorisations d'urbanisme pour la commune d'Olonzac à compter du 1/07/2024

Vu la délibération du 3/4/24 n°2024-024 de la commune d'Olonzac relative à l'accord de principe pour le changement de prestataire ADS mettant en évidence l'intérêt d'adhérer à la Communauté de Communes Région lézignanaise Corbières Minervois pour la prestation relative à l'instruction pour l'autorisation du droit des sols.

Monsieur le Maire présente au Conseil municipal les dispositions de la Convention avec la Communauté de Communes Région lézignanaise Corbières Minervois pour la prestation relative à l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, annexée à la présente délibération.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- D'approuver les conditions de la convention telles que citées ci-dessus
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention et tout document y afférent

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

Le Maire,

Luc LOUIS





VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-2022400040-DE



EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
Du 20 Juin 2024

*Délibération N° 2024-040*

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.

*Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.*

*Nombre de conseillers en exercice : 19*

*Présents : 17*

*Absent excusé :*

*Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ*

*JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA*

*Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET*

**Objet : Contrat de bail commercial**

Monsieur le Maire présente au Conseil municipal les dispositions du bail commercial à conclure avec Monsieur Gilles MARIN, expert comptable, pour le local communal situé 7bis avenue d'Homps à Olonzac, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024, pour un loyer de 600€ avec gratuité pendant 12 mois pour compensation de prise en charge de travaux.

Le contrat de bail commercial ainsi que l'annexe au contrat de bail sont joints à la présente délibération.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- D'approuver les conditions du contrat de bail commercial telles que citées ci-dessus
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ce contrat de bail commercial et tout document y afférent

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

A Olonzac,

Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

Le Maire,

  
  
Luc LOUIS



VILLE  
D'OLONZAC en MINERVOIS  
34210 HÉRAULT

Département de l'HERAULT  
Arrondissement de BEZIERS  
Commune d'OLONZAC

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
des  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
Du 20 Juin 2024

Envoyé en préfecture le 26/06/2024  
Reçu en préfecture le 26/06/2024  
Publié le  
ID : 034-213401896-20240620-202400039-DE



*Délibération N° 2024-039*

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire sous la présidence de M. Luc LOUIS, Maire.

*Etaient présents : L. LOUIS, G. NICKLES, B. FALCOU, MJ. FOUQUET, L. DEPAUW, JA. PUJOL, S. SAMPIETRO, C. VORDY, J. MOLIERE, M. MAYNADIER, R. KERKHOF, B. ORTIZ, A. REMY, N. PECH, A. MOLINA, N. ALBIGES et N. HEREDIA.*

*Nombre de conseillers en exercice : 19*

*Présents : 17*

*Absent excusé :*

*Pouvoir : C. BESSIEUX a donné pouvoir à B. ORTIZ  
JY DUFAUD a donné pouvoir à N. HEREDIA*

*Secrétaire de séance : MJ. FOUQUET*

**Objet : Convention d'action chantier d'insertion commune Olonzac**

Monsieur le Maire présente au Conseil municipal les dispositions de la convention d'action chantier d'insertion, réalisée dans le cadre du PLIE Haut Languedoc et vignobles avec l'Association « Passerelles Synergies », annexée à la présente délibération.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- D'approuver les conditions de la convention telles que citées ci-dessus
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention et tout document y afférent

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

A Olonzac,  
Le 21 Juin 2024

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifié exécutoire,

*Luc LOUIS*  
Maire,  
34210 OLONZAC



## CONVENTION D'ACTION CHANTIER D'INSERTION COMMUNE D'OLONZAC

### ENTRE

L'Association dénommée PASSERELLES SYNERGIES,  
Sise 26, rue Enclos Fermaud - 34000 Montpellier  
Représentée par sa Présidente, Mme Cornelia PIATSCHECK

### ET

La Commune de d'Olonzac, représentée par M. Luc LOUIS, Maire  
Place de la barbacane – 34480 OLONZAC

### ET

La Régie de Développement Local (association loi 1901), structure juridique porteuse du Plan Local Pluriannuel pour l'Insertion et l'Emploi sur le territoire couvert par les collectivités locales adhérentes de la R.D.L, ci-après dénommé P.L.I.E Haut Languedoc et Vignobles  
Sise 1 rue de la Barbacane – 34480 OLONZAC,  
Représentée par sa Directrice, Madame Lydie NIETO

### VU

Le comité de pilotage du PLIE HLV du 21 avril 2023 qui a validé le programme d'action du PLIE pour l'année 2023/2024.

La décision du CDIAE en date du 05 décembre 2023

L'inscription du chantier dans la programmation 2024 du PLIE HLV présentée au prochain Comité de pilotage du P.L.I.E Haut Languedoc et Vignobles.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **PREAMBULE :**

Dans le cadre du PLIE Haut Languedoc et Vignobles mis en œuvre par la Régie de Développement Local sur le territoire de ses collectivités locales adhérentes, l'association PASSERELLES SYNERGIES établit un partenariat local avec la commune d'OLONZAC qui accepte de fournir un support pédagogique à un chantier d'insertion.



Le Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi a pour objectif de conduire à un emploi stable et durable ou une formation qualifiante les personnes les plus en difficulté (demandeurs d'emploi de longue durée, bénéficiaires du RSA socle, jeunes en difficulté d'insertion, personnes handicapées) en leur proposant un parcours d'insertion.

Ce chantier d'insertion sera une étape de mise en emploi pour des personnes toutes engagées en parcours dans le dispositif PLIE.

## **ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir la nature et le coût de l'action à réaliser, dénommée « Chantier d'insertion rénovation de bâtiments » et les modalités de la participation de la commune d'OLONZAC à ce projet.

Il s'agit de définir les termes de la mise en œuvre du chantier d'insertion qui est réalisé par l'association PASSERELLES SYNERGIES.

Le chantier d'insertion a pour objet premier l'insertion sociale et professionnelle d'habitants du territoire du PLIE Haut Languedoc et Vignobles durablement exclus du marché du travail ou qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans l'emploi.

Dans le cadre de cette action il est mis en œuvre des activités ayant principalement un caractère d'utilité sociale. Ces activités seront ici axées sur la préservation et l'aménagement d'espaces publics naturels ou bâtis.

Cette action est une étape de mise en situation de travail pour les participants du PLIE.

Elle est réalisée dans le cadre du P.L.I.E Haut Languedoc et Vignobles.

## **ARTICLE 2 : CONTENU TECHNIQUE DE L'ACTION**

Le chantier d'insertion consiste à réaliser des aménagements du jardin public d'OLONZAC :

- 1) Aménagements du jardin public d'Olonzac
  - ⬇️ Réhabilitation d'une fontaine
  - ⬇️ Réalisation de petits murets en pierres sèches
  - ⬇️ Aménagements paysagers
  - ⬇️ Réalisation de jardinières
  - ⬇️ Divers travaux de réhabilitation (enduits...)
- 2) Formations Travail en hauteur, SST, Gestes et Postures, Habilitation électrique
- 3) Travaux de second œuvre à définir en cas de météo défavorable



La nature de ces travaux a été validée par les services de l'Etat (DDETS) : toute modification ou complément de travaux devra faire l'objet d'un nouveau dossier soumis à l'approbation de la DDETS.

Les travaux désignés par la commune restent un support d'activité de chantier d'insertion : leur réalisation dépendra des contraintes du chantier liées aux sorties en emploi et ou formation des personnes participantes.

PASSERELLES SYNERGIES mettra en œuvre tous les moyens à sa disposition afin de permettre une réalisation totale des travaux. Compte tenu du caractère pédagogique de l'action, l'organisme ne pourra être en aucun cas redevable de pénalités de retard.

La mairie sera informée en temps réel de l'évolution du chantier.

(Le dossier technique annexé fait partie intégrante de la convention)

### **ARTICLE 3 : MAITRISE D'ŒUVRE**

L'association PASSERELLES SYNERGIES est maître d'œuvre de l'opération. Elle est responsable de la mise en œuvre du projet et perçoit les financements de la DDETS, du Département via la programmation du P.L.I.E. Haut Languedoc et Vignobles, ainsi que des collectivités locales et EPCI supports de chantier.

### **ARTICLE 4 : MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

La commune d'OLONZAC participe à l'action suivant les modalités suivantes :

- Elle prend en charge l'achat et l'approvisionnement des matériaux nécessaires au chantier : pierres, sable, chaux, ...
- Elle met à disposition de PASSERELLES SYNERGIES un local sécurisé, à proximité immédiate de chaque chantier, pourvu de sanitaires conformément à l'article R4228-5 du code du travail, pour permettre aux salariés de revêtir leurs tenues de chantier, de se restaurer le midi, et de stocker le petit matériel de chantier.
- Elle met à disposition ou louera le gros matériel si besoin (containeur, wc mobile, camion benne, ...) nécessaire à la réalisation du chantier.

L'association PASSERELLES SYNERGIES :

- Est l'employeur des salariés en contrats à durée déterminée d'insertion,
- Assure l'encadrement technique et le respect des règles de sécurité du chantier,
- Fournit le petit matériel de chantier : bétonnière, seaux, pelles, marteaux...
- Peut venir en appui technique à la commune dans l'approvisionnement des matériaux (recherche de fournisseurs...)
- Assure un accompagnement socioprofessionnel avec une conseillère en insertion professionnelle. Celle-ci recevra les salariés à raison d'une fois par semaine tous les mardis à proximité du chantier dans une salle qui lui est réservée.

La coordination entre la mairie, PASSERELLES SYNERGIES et le PLIE est organisée de la façon suivante :

Une réunion pédagogique est organisée par PASSERELLES SYNERGIES au minimum une fois par trimestre et autant que nécessaire.

Des réunions de chantier seront organisées de façon régulière avec la commune, support du chantier, en présence d'un représentant du PLIE.

Si une modification du cahier des charges est demandée, une réunion de chantier sera sollicitée pour valider ces modifications. A cette réunion seront présentes les 3 parties.

Un comité de pilotage se réunit au bilan intermédiaire (au plus tard en juillet de l'année) et au bilan final. La DDETS et le Département sont associés à cette rencontre.

Les dates de l'ensemble de ces réunions sont fixées en coordination avec le PLIE : elles seront communiquées à chaque partenaire concerné.

## **ARTICLE 5 : PERIODE D'INTERVENTION**

L'association PASSERELLES SYNERGIES conduira le chantier sur la période allant du 01/01/24 au 31/12/2024 sur les différentes communes partenaires.

**Pour la période allant du 01/07/2024 au 31/12/2024, elle interviendra sur la commune d'OLONZAC.**

L'association PASSERELLES SYNERGIES poursuivra le chantier sur la période allant du 01/01/2025 au 31/12/2025.

**Pour la période allant du 01/01/2025 au 30/06/2025, elle poursuivra sur la commune d'OLONZAC.**

## **ARTICLE 6 : PARTICIPATION FINANCIERE**

I - Ce chantier d'insertion, dans sa globalité sur la période de 12 mois du 01/01 au 31/12/2024, est financé par :

- Etat/CD34 (aides aux postes) : **194 967,00 €**
- CD34 – PPI : **63 114,00 €**
- Communes participantes aux chantiers : **15 600,00 €**

Pour un montant prévisionnel global de : **273 681,00 €.**

*Ce chantier ne bénéficie pas de financement du Fonds Social Européen.*

**Pour 2024 : du 01/07/2024 au 31/12/2024, le chantier interviendra sur la commune d'Olonzac.**

La commune d'OLONZAC participera au financement de l'action sur les bases suivantes :

- Prise en charge des compléments de salaires CDDI sur la durée de l'action
- Prise en charge des EPI, de la médecine du travail et Mutuelles



- Prise en charge de l'étude et du suivi technique
- Prise en charge du petit matériel nécessaire à la réalisation du chantier

Le coût est calculé à 1300 euros par mois pour une équipe de 10 à 12 salariés.

Le montant global pour 6 mois est de **7 800.00 €** hors matériaux.

A cela, s'ajoute :

- les Consommables : Marteaux, burins, éponges, seaux, truelles, tamis, etc.... soit **1 500.00 € TTC**

**TOTAL : 9 300.00 euros TTC**

Le paiement à PASSERELLES SYNERGIES sera effectué par la mairie sur présentation de facture de la façon suivante :

- 50 % au démarrage des travaux, juillet 2024 soit **4 650,00 €**
- 50% à la fin de l'année 2024 soit **4 650,00 €**

Les matériaux seront fournis par la commune.

II - Ce chantier d'insertion se poursuivra sur l'année 2025, du 01/01/2025 et 31/12/2025 avec des financements de l'ETAT, du Département de l'Hérault et des communes participantes.

**Pour 2025 : du 01/01/2025 au 30/06/2025 le chantier se poursuivra sur la commune d'Olonzac.**

La commune d'OLONZAC participera au financement de l'action sur les bases suivantes :

- Prise en charge des compléments de salaires CDDI sur la durée de l'action
- Prise en charge des EPI, de la médecine du travail et Mutuelles
- Prise en charge de l'étude et du suivi technique
- Prise en charge du petit matériel nécessaire à la réalisation du chantier

Le coût est calculé à 1300 euros par mois pour une équipe de 10 à 12 salariés.

Le montant global pour 6 mois est de **7 800.00 €** hors matériaux.

A cela, s'ajoute :

- les Consommables : Marteaux, burins, éponges, seaux, truelles, tamis, etc.... soit **1 500.00 € TTC**

**TOTAL : 9 300.00 euros TTC**

Le paiement à PASSERELLES SYNERGIES sera effectué par la mairie sur présentation de facture de la façon suivante :

- 50 % au démarrage des travaux en janvier 2025 soit **4 650,00 €**
- 50% à la fin du chantier au 30/06/2025 soit **4 650,00 €**

Les matériaux seront fournis par la commune.



Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-202400039-DE

S<sup>2</sup>LOW



Fait en 3 exemplaires originaux à OLONZAC, le 14 mai 2024

Madame Cornelia PIATSCHECK  
Présidente  
PASSERELLES SYNERGIES

Monsieur Luc LOUIS,  
Maire d'Olonzac

*le 21/06/24*

Madame Lydie NIETO

Directrice du PLIE  
Haut Languedoc & Vignobles



~~REGIE DE DEVELOPPEMENT LOCAL  
1, Rue de la Barbacane  
34480 POISSALICON  
Tél: 04 67 35 05 58 - Mail: contact@rdl34.fr  
Siret: 447 917 782 00029 - APE: 8899B~~



**Convention constitutive**  
**Du groupement de commandes**

**Pour l'achat d'énergies, de fournitures et de services en  
matière d'efficacité et d'exploitation énergétique**

**COLLECTIVITE / STRUCTURE : ...Mairie Olonzac**

## Préambule

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2004, le marché de l'énergie est ouvert à la concurrence. Cette ouverture, d'abord concentrée sur les consommateurs professionnels, s'est élargie au 1<sup>er</sup> juillet 2007 à l'ensemble des consommateurs de gaz naturel et d'électricité.

Aujourd'hui, conformément aux l'articles L.333-1 et L. 441-1 du Code de l'énergie, l'ensemble des consommateurs d'énergie peut choisir un fournisseur sur le marché. En conséquence, les acheteurs publics en général et plus généralement l'ensemble des personnes morales de droit public doivent alors conclure de nouveaux contrats de fourniture d'énergie dans le respect de la commande publique.

Dans ce cadre, les différents pouvoirs adjudicateurs et entités adjudicatrices, acheteurs de gaz naturel et/ou d'électricité, et/ou d'autres énergies (bois,...), de fournitures et de services associés trouvent opportun de fédérer leur action en constituant un groupement de commandes pour l'achat d'énergies destinée à l'alimentation des points de consommation de leurs patrimoines.

Ce groupement pouvant inclure de manière accessoire des personnes morales de droit privé permettra d'effectuer plus efficacement les opérations de mise en concurrence et incidemment obtenir des offres plus compétitives.

Cette action s'inscrit dans la volonté réciproque d'une amélioration des services associés à la fourniture d'énergies et dans la mise en place d'une démarche éco responsable, visant à permettre des économies d'échelle par la mutualisation des procédures de passation des marchés et par la massification de la commande.

Dans ce sens, et pour faire suite à la modification du droit régissant la commande publique, les syndicats de l'Hérault et du Gard ont décidé de s'unir pour initier et porter un groupement de commandes. D'autres syndicats départementaux pourront rejoindre le groupement.

Chaque Syndicat Départemental d'Energies sera l'interlocuteur référent des membres relevant de son territoire, il sera nommé le « gestionnaire ».

**Dans ce contexte, il est convenu ce qui suit :**

## ARTICLE 1 : OBJET DU GROUPEMENT

La présente convention, acte constitutif du groupement de commande, a pour objet de :

- Constituer un groupement de commandes (ci-après « le groupement ») sur le fondement des dispositions des articles L2113-6, L2113-7 et L2113-8 du code de la commande publique créés par l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique,
- Définir les modalités de fonctionnement du groupement.

Il est expressément rappelé que le groupement n'a pas la personnalité morale.

## ARTICLE 2 – NATURE DES BESOINS

Le groupement constitué par la présente convention constitutive vise à répondre aux besoins récurrents des membres d'acheter de l'énergie pour assurer l'alimentation et le fonctionnement de leurs patrimoines dont ils ont la gestion dans les domaines suivants :

- Fourniture et acheminement d'énergies (électricité, gaz naturel, bois, propane, fioul...).
- Fournitures et services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique.

Le Groupement pourra dans ces conditions passer tout contrat nécessaire à la satisfaction des besoins précisés ci-dessus.

Les contrats conclus pour répondre à ces besoins pourront constituer des marchés publics ou des accords-cadres au sens des articles L. 2 à 6 et R. 2162-2 du code de la commande publique.

## ARTICLE 3 – ADHESION, SUBSTITUTION ET PARTICIPATION DES MEMBRES

### 3.1 Adhésion

Le groupement est ouvert aux personnes morales suivantes, visées à l'article L2113-6 du code de la commande publique créé par l'ordonnance n°2018-1074 du 26 novembre 2018, dont le siège est situé en Région Occitanie et aux départements limitrophes d'un département situé en Région Occitanie :

- L'ensemble des personnes morales de droit public
- Les personnes morales de droit privé :
  - Sociétés d'Economie mixte;
  - Organismes privés d'habitations à loyer modéré;
  - Etablissements d'enseignement privé;
  - Etablissements de santé privés;
  - Maisons de retraites privées (EHPA, EHPAD, MAPA, MARPA, MAPAD...);
  - Associations loi 1901 de statut privé;
  - Sociétés dans lesquelles les Syndicats Départementaux d'Energies membres du Groupement possèdent des parts;
  - Sociétés dans lesquelles une SEM, dont au moins un Syndicat Départemental d'Energie membre du Groupement est actionnaire, possèdent des parts;

Chaque membre adhère au groupement suivant un processus décisionnel conforme à ses propres règles . Cette décision d'adhésion est notifiée au gestionnaire (syndicat départemental) dont il dépend, qui en informe le Coordonnateur (article4-1). Elle sera accompagnée de la Convention Constitutive (et ses annexes) dûment signée et tamponnée.

L'adhésion des personnes relevant du code général des collectivités territoriales est soumise à l'approbation de leur assemblée délibérante, dans les conditions prévues par ce code.

Les personnes privées à vocation industrielle sont exclues du périmètre du groupement.

Pour l'adhésion des autres personnes de droit privé, il sera demandé un avis du gestionnaire, validé par le coordonnateur. Cette décision sera ensuite notifiée à la personne de droit privé.

L'adhésion d'un nouveau membre peut intervenir à tout moment. Toutefois, un nouveau membre ne saurait prendre part à un accord-cadre ou un marché en cours au moment de son adhésion.

Toutefois, l'engagement du nouveau membre dans le groupement n'est effectif que pour les accords cadres ou marchés publics, d'une part, qui ont été notifiés postérieurement à la date de réception par le coordonnateur de la décision d'adhérer au groupement de commandes et, d'autres part, dans lesquels ce nouveau membre a été identifié comme un bénéficiaire potentiel.

La liste des membres du Groupement est annexée (Annexe 1) à la présente Convention Constitutive et mise à jour conformément à l'article 13.

### 3.2. Substitution

En cas de modification dans les transferts de compétence d'un membre vers un autre membre ou vers un EPCI non-membre du groupement, entraînant le transfert vers le nouveau titulaire de la compétence, la substitution de membre au groupement d'achat sera actée par un simple échange de courrier entre les protagonistes.

### 3.3. Participation des membres à un accord-cadre ou à un marché

L'engagement d'un membre dans l'accord cadre et/ou le marché passés par le Groupement ne peut être effectif que :

- Postérieurement à son adhésion au Groupement, date de délibération faisant foi ;  
Et
- A partir du moment où le membre a fait acte de candidature antérieurement à la parution de l'avis d'appel public à la concurrence.

### 3.4. Retrait des membres

Le présent groupement est institué à titre permanent mais chaque membre est libre de se retirer du groupement. Le retrait d'un membre du groupement est constaté par une décision selon ses règles propres. Cette décision est notifiée au gestionnaire (Syndicat Départemental d'Énergies dont il dépend) qui en informe le coordonnateur.

Le retrait ne prend effet qu'à expiration des accords-cadres et/ou marchés en cours dont le membre est partie prenante.

## ARTICLE 4 – DESIGNATION ET ROLE DU COORDONNATEUR

### 4-1 Désignation :

Le Syndicat mixte d'énergies du département de l'Hérault est désigné, par l'ensemble des membres, coordonnateur du groupement au sens des règles de la commande publique (ci-après « le coordonnateur »).

Le siège social du Coordonnateur est situé :

**33, Avenue J.B Salvaing et J. Schneider BP 28  
34120 PEZENAS**

## 4.2. Rôle :

Le Syndicat Mixte Hérault énergies, en qualité de coordonnateur, est chargé de procéder, dans le respect des règles prévues par le code de la commande publique, à l'organisation de l'ensemble des opérations de sélection d'un ou de plusieurs co-contractants et de passation des marchés ou accords-cadres et leurs marchés subséquents en vue de la satisfaction des besoins des membres dans les domaines visés à l'article 2.

Le coordonnateur est également chargé de signer et de notifier les accords-cadres et/ou marchés qu'il passe, chaque membre du groupement.

En matière d'accord-cadre, le Coordonnateur est chargé de conclure les marchés subséquents passés sur le fondement de l'accord-cadre. Chaque membre du groupement, pour ce qui le concerne, s'assure de sa bonne exécution. Le coordonnateur conclura également les avenants aux accords-cadres et marchés passés dans le cadre du groupement.

En pratique, le coordonnateur est ainsi chargé :

- De définir, après consultation des gestionnaires, l'organisation technique et administrative des procédures de consultation et de procéder, notamment, à ce titre, au choix du type de contrat et du type de procédure appropriés et à leur fréquence.
- D'élaborer l'ensemble des dossiers de consultation en fonction des besoins définis par les membres.
- D'assurer l'ensemble des opérations de sélection des co-contractants.
- D'assurer la préparation et le suivi des réunions et décisions de la commission d'appel d'offres ;
- De préparer et conclure les avenants des accords-cadres et marchés passés dans le cadre du groupement.
- De signer et notifier les accords-cadres, marchés et/ou avenants.
- De transmettre les accords-cadres, marchés et/ou avenants aux autorités de contrôle.
- De transmettre les accords-cadres, marchés et/ou avenants aux membres pour exécution. Chaque membre du groupement, pour ce qui le concerne, s'assurant de sa bonne exécution
- De gérer le précontentieux et le contentieux formé par ou contre le groupement (à la passation des accords-cadres et marchés), à l'exception des litiges formés à titre individuel par un membre du groupement.
- De transmettre aux gestionnaires du groupement les documents nécessaires à l'exécution des accords-cadres, marchés et/ou avenants en ce qui les concerne. Il transmet en tant que de besoin, les nouveaux prix de règlement résultant de l'application la clause de variation des prix en certifiant la validité des modalités de leur calcul, dans le cas où un prix révisable a été retenu.
- De tenir à la disposition des membres les informations relatives à l'activité du groupement.

De façon générale, le coordonnateur s'engage à ce que les accords-cadres, marchés et/ou avenants conclus dans le cadre du groupement répondent au mieux aux objectifs de performance des membres en matière de commande publique.

Le Coordonnateur, au même titre que les gestionnaires, est habilité par les membres à solliciter, en tant que de besoin, auprès des gestionnaires de réseau de distribution ainsi que des fournisseurs d'énergie, l'ensemble des informations relatives aux différents points de livraison.

## ARTICLE 5 – GROUPEMENT DE TRAVAIL DE REFERENCE ET COMITE DE PILOTAGE

### 5.1. Comité de pilotage

Le comité de Pilotage du groupement est constitué des Syndicats Départementaux d'Énergies (ci-après désignés les "gestionnaires"), membres du Groupement.

Ce comité de pilotage est composé des représentants de chaque gestionnaire et est présidé par le coordonnateur. Il est chargé des orientations stratégiques, de la préparation des accords-cadres et des marchés subséquents, d'apporter une expertise sur les domaines d'intervention du groupement à l'ensemble des membres,

Les gestionnaires peuvent y associer, à titre consultatif et après accord du Comité de Pilotage, certains membres, dont le poids économique se révèle important, pour participer à la définition des besoins et à la stratégie d'achat.

### 5.2 Missions du Comité de Pilotage

Les gestionnaires sont les interlocuteurs privilégiés des membres du groupement, sur leurs périmètres respectifs, concernant toutes questions sur l'organisation et l'exécution des marchés issus du groupement.

Les gestionnaires ont en charge, sur leur territoire respectif, de :

- Accompagner les membres, dans la définition de leurs besoins ;
- Recenser les besoins des membres et les centraliser auprès du Coordonnateur suivant la base qui a été définie ;
- Participer et définir l'organisation technique et administrative des procédures de consultation et de procéder notamment, à ce titre, au choix du type de contrat et du type de procédure appropriés, qui sera validé par le Coordonnateur ;
- Transmettre aux membres les documents nécessaires à l'exécution des marchés en ce qui les concerne ;
- Assister les membres dans les modalités d'exécution des marchés qui les concernent ;
- Tenir à la disposition des membres les informations relatives à l'activité du Groupement ;
- Informer le Coordonnateur de la bonne exécution et de tout litige né à l'occasion de l'exécution des marchés ou accords-cadres, selon les informations reçues de la part de leurs membres respectifs.

#### ARTICLE 6 – COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

Conformément aux dispositions de l'article L2113-7 du code de la commande publique créé par l'ordonnance n°2018-1074 du 26 novembre 2018, la Commission d'Appel d'Offres du groupement est celle du Coordonnateur.

De ce fait, cette Commission d'Appel d'Offres se réunira dans les locaux du Coordonnateur. Son fonctionnement sera soumis aux règles la gouvernant.

En application de l'article 1414-3 III CGCT, les gestionnaires seront invités à participer, avec voix consultative, aux réunions de la commission d'appel d'offres.

#### ARTICLE 7 – GESTION ADMINISTRATIVE DU GROUPEMENT

Afin de faciliter la gestion administrative et le recueil d'informations et de données, les Syndicats Départementaux d'Energie, et leur représentant légal, endossent le rôle de gestionnaire du Groupement sur leur territoire respectif dès lors qu'ils adhèrent au présent Groupement. Sont éligibles au rôle de gestionnaires :

- Le Syndicat mixte d'énergies du Gard (SMEG)
- Le Syndicat départemental d'énergies de l'Hérault (Hérault énergies)
- Tout autre Syndicat départemental d'énergies qui rejoindrait le groupement

Les gestionnaires sont chargés des missions suivantes pour les membres dont le siège est situé dans le périmètre de leur département :

- La communication de la présente Convention Constitutive ;
- L'accompagnement des membres dans la définition de leurs besoins ;
- Le recensement des besoins des membres et leur centralisation auprès du coordonnateur selon la base définie ;
- L'assistance des membres au cours de l'exécution des marchés qui les concernent.

## ARTICLE 8 – MISSION DES MEMBRES

### 8.1. Les membres sont chargés :

- De communiquer, avec précision, au gestionnaire (Syndicat Départemental d'Énergies dont ils dépendent) leurs besoins en vue de la passation des accords-cadres, marchés et/ou avenants.
- D'assurer la bonne exécution des marchés portant sur l'intégralité de leurs besoins, éventuellement ajustés en cours d'exécution, et se faisant, d'inscrire le montant des opérations qui les concernent dans le budget de leur structure et d'en assurer l'entière exécution financière
- D'informer le gestionnaire dont ils dépendent de tout litige né à l'occasion de l'exécution des marchés ou accords-cadres. Le règlement des litiges individuels relève de la responsabilité de chacun des membres.
- D'informer le gestionnaire de l'exécution du marché (ordre de service...).
- De participer financièrement aux frais de fonctionnement du groupement conformément à l'article 9 ci-après.

### 8.2. Les membres s'engagent :

- À utiliser les solutions numériques de gestion des données de consommation et facturation, du coordonnateur (entre autres applications de suivi mis à disposition par les fournisseurs, ou application métier de regroupement et d'analyse des factures / consommation, etc.).
- À autoriser l'accès au coordonnateur et au gestionnaire du groupement des solutions numériques (interne et externe).
- À transmettre les coordonnées d'un référent par structure membre (nom prénom, numéro de téléphone, mail) au gestionnaire (annexe2).
- À communiquer avec précision leurs besoins au gestionnaire.
- À veiller à la bonne définition des points de livraison devant relever des accords-cadres et marchés passés dans le cadre du Groupement
  - À ce titre, lors de la préparation des documents de consultation, le coordonnateur pourra, sur la base des informations dont il dispose, leur notifier une liste type de produits et prestations envisagés en vue d'être inclus aux accords-cadres et/ou marchés à intervenir.
  - À défaut de réponse écrite expresse dans un délai raisonnable fixé par le coordonnateur, et qui ne saurait être inférieur à un mois à compter de cette notification, points de livraison ainsi définis seront inclus par le coordonnateur à l'accord-cadre et/ou au marché.

D'informer leur gestionnaire de toute évolution prévisible de leur contrat (extension, construction, acquisition ou vente de bâtiments.

Une fois inclus aux accords-cadres et/ou marchés passés dans le cadre du groupement et pendant toute la durée de validité de ceux-ci, les points de livraison ne pourront plus donner lieu à la conclusion de nouveaux accords-cadres et/ou marchés qui seraient directement passés par les membres en dehors du présent groupement et ayant le même objet, même non exclusif, la fourniture d'énergies.

Tout nouveau point de livraison souscrit, par un membre du Groupement partie prenante des marchés et accords-cadres en cours de validité, devra être intégré suivant les conditions définies dans les dits marchés et accords-cadres.

### 8.3 L'acheminement :

- D'électricité : les membres s'engagent à conclure un Contrat d'Accès au Réseau de Distribution (CARD) ou un Contrat d'Accès au Réseau de Transport (CART) dans les cas exigés par le Gestionnaire de Réseau de Distribution (GRD) ou le Réseau de Transport d'Electricité (RTE). Dans tous les cas, le fournisseur jouera le rôle de « responsable d'équilibre » pour les membres.
- De gaz naturel : les membres s'engagent à conclure un Contrat de Livraison Direct (CLD) dans les cas exigés par le Gestionnaire du Réseau de Distribution (GRD).

## ARTICLE 9 – CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Chaque membre du groupement est astreint au secret professionnel et à une obligation de confidentialité. Il ne peut communiquer en aucun cas, à qui que ce soit les renseignements, les documents et les supports établis au seul bénéfice du groupement.

Tout membre s'engage à respecter la stricte exclusivité des données traitées et transmises ainsi que le caractère strictement confidentiel des informations dont il aurait connaissance pendant la durée du groupement.

Le non-respect de ces dispositions est considéré comme une faute de nature à conduire le coordonnateur du groupement à résilier la participation du membre aux torts de ce dernier aux frais et risques de ce dernier, sans préjudice des réparations éventuelles demandées par le membre au coordinateur.

## ARTICLE 10 – FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les missions de coordonnateur et gestionnaire sont exclusives de toute rémunération. Toutefois, le coordonnateur et gestionnaire sont indemnisés des frais afférents au fonctionnement du groupement par une participation financière. Celle-ci sera versée par les candidats à l'adhésion au groupement dès lors qu'ils deviennent adhérents au groupement et/ou partie aux accords-cadres et/ou marchés passés par le coordonnateur.

Les frais de structure, de personnel, de conseil, de gestion et d'outils sont englobés dans les frais afférents au fonctionnement du groupement.

Pour l'ensemble des membres, le montant de la participation ainsi que le montant minimal et maximal de cette participation est déterminé dans l'annexe modalités d'intervention entre le syndicat gestionnaire de l'Hérault et les membres de son périmètre

La participation financière est versée par les membres dans un délai de 30 jours à compter de la date d'émission de l'avis des sommes à payer établi par le coordonnateur.

Pour l'ensemble des membres, le montant de la participation ainsi que le montant minimal et maximal de cette participation est déterminé de la façon suivante :

### Frais de fonctionnement relatif à la contractualisation des accords-cadres et/ou marchés :

#### 10.1 Indemnisation des gestionnaires

La répartition et les modalités de la participation aux frais de fonctionnement entre le gestionnaire et les membres de son territoire feront l'objet d'une annexe à la présente Convention Constitutive. Cette annexe est spécifique à chaque gestionnaire.

#### 10.2. Indemnisation du Coordonnateur

Les gestionnaires ont une participation financière à verser au Coordonnateur, pour les frais inhérents au lancement et au suivi des procédures de consultation et au financement des outils et prestations externes nécessaire à la gestion du présent groupement. Cette participation financière sera versée dès lors que leurs membres deviennent partie aux marchés passés par le Coordonnateur. A cet effet, le Coordonnateur émet un titre de recette vis-à-vis de chaque gestionnaire annuellement.

La répartition et les modalités de reversement de ces frais de fonctionnement entre le Coordonnateur et les Syndicats Départementaux d'énergies feront l'objet d'une convention financière entre les parties.

Cette participation peut être ajustée sur proposition du Coordonnateur et avec l'accord des gestionnaires.

## ARTICLE 11 – DUREE DU GROUPEMENT ET PRISE D'EFFET DE LA PRESENTE CONVENTION CONSTITUTIVE

Le groupement de commandes, objet de la présente convention constitutive, ayant pour objet un achat répétitif, est constitué pour une durée illimitée

La prise d'effet de la présente Convention Constitutive sera celle du lancement de la procédure d'accords-cadres et/ou marchés par l'envoi de l'avis d'appel public à la concurrence, date avant laquelle tous les membres du groupement doivent avoir notifié, via leur gestionnaire, leur délibération d'adhésion au Coordonnateur et avoir signé la Convention Constitutive.

## ARTICLE 12 – MODIFICATION DU PRESENT ACTE CONSTITUTIF

Toute modification de la présente convention constitutive, à l'exception :

- du retrait des membres ou de l'adhésion d'un nouveau membre (annexe1),
- de l'annexe relative aux modalités d'intervention entre le Syndicat gestionnaire et les membres de son périmètre

doit faire l'objet d'un avenant.

La modification prend effet lorsque l'ensemble des membres a approuvé les modifications.

## ARTICLE 13 – LISTES DES MEMBRES

La liste des membres constitutifs du groupement ayant signé la convention est mise à jour après chaque transmission par le gestionnaire et conservée par le coordonnateur.

### Informations aux membres du Groupement

A chaque passation d'accords-cadres et/ou marchés et afin d'informer de l'évolution des adhésions/sorties au Groupement, chaque gestionnaire, sur son territoire, notifie aux membres la liste des membres qui devient la nouvelle annexe 1 de la présente Convention Constitutive.

## ARTICLE 14 – GESTION ADMINISTRATIVE DU GROUPEMENT

Afin de faciliter la gestion administrative et le recueil d'informations et de données, les Syndicats Départementaux d'Energie, et leur représentant légal, endossent le rôle de gestionnaire du Groupement sur leur territoire respectif dès lors qu'ils adhèrent au présent Groupement. Sont éligibles au rôle de gestionnaires :

- Le Syndicat mixte d'énergies du Gard (SMEG)
- Le Syndicat départemental d'énergies de l'Hérault (Hérault énergies)
- Tout autre Syndicat départemental d'énergies qui rejoindrait le groupement

Les gestionnaires sont chargés des missions suivantes pour les membres dont le siège est situé dans le périmètre de leur département :

- La communication de la présente Convention Constitutive ;
- L'accompagnement des membres dans la définition de leurs besoins ;
- Le recensement des besoins des membres et leur centralisation auprès du coordonnateur selon la base définie ;
- L'assistance des membres au cours de l'exécution des marchés qui les concernent.

## ARTICLE 15 – CAPACITE A ESTER EN JUSTICE

Le représentant du Coordonnateur peut ester en justice au nom et pour le compte des membres du groupement pour les procédures dont il a la charge.

Il informe et consulte les membres sur sa démarche et son évolution.

## ARTICLE 16 – RESOLUTION DE LITIGES

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en œuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'appréciation de l'interprétation ou l'exécution de la présente convention constitutive.

Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il relèverait de la compétence de la juridiction administrative de Montpellier

## ARTICLE 17 – DISSOLUTION DU GROUPEMENT

Le présent groupement peut être dissout de fait en cas de retrait du coordonnateur ou par décision de ce dernier.

Toutefois cette dissolution ne sera effective qu'au terme des accords-cadres et des marchés qui en sont issus.

Cette décision sera notifiée aux membres.

**ANNEXE 1 : Liste des membres du groupement**

**ANNEXE 2 : Fiche contact**

**ANNEXE 3 : Adhésion des membres du groupement**

**ANNEXE 4 : Modalités d'intervention entre le Syndicat gestionnaire de l'Hérault et les Membres de son périmètre**

**ANNEXE 5 : Modalités d'intervention entre le Syndicat gestionnaire du Gard et les Membres de son périmètre**

Fait à .....

Le.....

Le représentant du coordonnateur

La Présidente,  
Conseiller Départemental du Canton de Mèze  
Adjointe de la Mairie de Mèze

Audrey IMBERT

**ANNEXE 2 FICHE CONTACT****GROUPEMENT DE COMMANDES POUR LA FOURNITURE D'ENERGIES SUR LE PERIMETRE DE LA REGION OCCITANIE ET DEPARTEMENTS LIMITOPHES**

Liste des données à fournir pour mise à jour de notre liste de diffusion en tant qu'adhérent au groupement d'achats d'énergies

**Vos coordonnées :**

Nom du membre	Mairie d'Orzac
Adresse complète	Place Hôtel de ville 35210 Orzac
Code Insee	34 189
SDE Gestionnaire	
Personne interne référente	Luc Louis
Fonction de la personne référente dans la structure	Maire
Téléphone	04 68 31 26 11
Email	mairie-orzac@orange.fr
Organisme Payeur	SGC St-Paul de Thonier
Moyen de paiement :	mandat administratif
SIRET	213401896 00013
APE	

**Si plusieurs référents ou contacts :**

Fournir les coordonnées de deux contacts minimums dans votre structure en capacité de répondre (ou rediriger vers les bonnes personnes) sur les aspects de facturation, techniques ou juridiques.

2ème contact :	
Nom	
Prénom	
Fonction	
E-mail	
Téléphone	
3ème contact :	
Nom	
Prénom	
Fonction	
E-mail	
Téléphone	

## ANNEXE 1 LISTE DES MEMBRES

**ANNEXE 3 ADHESION DES MEMBRES  
GROUPEMENT DE COMMANDES POUR L'ACHAT D'ENERGIES ET DE FOURNITURES ET DE  
SERVICES EN MATIERE D'EFFICACITE ET D'EXPLOITATION ENERGETIQUE SUR LE PERIMETRE DE  
LA REGION OCCITANIE ET DEPARTEMENTS LIMITOPHES**

La convention constitutive du groupement de commandes a été passée

Entre :

**HERAULT ENERGIES**

Représenté par sa Présidente, Madame Audrey IMBERT

Coordonnateur du groupement,

Et

Marie OLONZAC

Membre dudit groupement,

Représenté(e) par ~~Madame~~/Monsieur..... la....., ~~Président~~(e)/Maire

qui s'engage par la signature ci-dessous à honorer le marché avec le ou les co-contractants retenus, à hauteur des besoins propres de l'organisme qu'il (elle) représente, et tels que préalablement déterminés dans la présente convention.

Fait à Olonzac....., le 21.....06.....24

Signature + tampon

The image shows a handwritten signature in black ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE' at the top, a central emblem featuring a figure holding a staff, and '34210 OLONZAC' at the bottom.

## **ANNEXE 4 MODALITES D'INTERVENTION ENTRE LE SYNDICAT GESTIONNAIRE DE L'HERAULT ET LES MEMBRES DE SON PERIMETRE**

### **GROUPEMENT DE COMMANDES POUR L'ACHAT D'ENERGIES ET DE FOURNITURES ET DE SERVICES EN MATIERE D'EFFICACITE ET D'EXPLOITATION ENERGETIQUE SUR LE PERIMETRE DE LA REGION OCCITANIE ET DEPARTEMENTS LIMITROPHES**

#### **ARTICLE PREMIER – OBJET DE L'ANNEXE**

La présente annexe définit, dans le cadre de la mise en place du groupement de commandes coordonné par Hérault énergies ayant pour objet la fourniture et l'acheminement d'électricité et de gaz naturel et autres énergies, et la fourniture de services associés :

- le rôle du Syndicat Départemental d'Énergies de l'Hérault HERAULT ENERGIES,
- l'étendue des engagements de chaque membre du groupement,
- la répartition des frais de fonctionnement entre le Syndicat gestionnaire et le membre du groupement
- l'assistance du gestionnaire aux membres

#### **ARTICLE 2 – RAPPEL DU ROLE DE HERAULT ENERGIES EN QUALITE DE GESTIONNAIRE**

Afin de faciliter la gestion administrative et le recueil d'informations et de données, les Syndicats Départementaux d'Énergies (ci-après désignés les "gestionnaires"), et leur représentant légal, endossent le rôle de gestionnaire du groupement sur leur territoire respectif dès lors qu'ils adhèrent au présent groupement.

Le gestionnaire est chargé des missions suivantes pour les membres dont le siège est situé dans le périmètre de leur département :

- la communication de la présente Convention Constitutive;
- l'accompagnement des membres dans la définition de leurs besoins ;
- le recensement des besoins des membres et leur centralisation auprès du coordonnateur selon la base définie ;
- l'assistance des membres au cours de l'exécution des marchés qui les concernent.

#### **ARTICLE 3 – ENERGIE VERTE**

L'origine de l'électricité achetée relève soit :

- du mix énergétique actuel (75% d'origine nucléaire, 17% d'énergies renouvelables et 8% d'origine thermique)
- d'une part d'énergie renouvelable de 50 % le reste étant d'origine nucléaire et thermique,
- de la totalité en énergie renouvelable (100 %).

Ce choix fera l'objet d'une décision commune et majoritairement partagée par les membres et les syndicats gestionnaires et après concertation.

#### **ARTICLE 4 – ASSISTANCE AUX MEMBRES DE SON TERRITOIRE**

Le gestionnaire apporte, à chacun des membres de son territoire, des services qui facilitent et optimisent la gestion quotidienne de la fourniture d'énergie.

##### **4.1 Concernant les factures, il s'agit de :**

- Récolte des informations auprès des collectivités, vérification et analyse des données, mise à jour des bases de données administratives et techniques, optimisation de l'acheminement et de la facturation, le cas échéant par la mise en place d'un logiciel de gestion de Flux

- Information aux membres sur l'opportunité de bénéficier des groupements d'achat mis en œuvre par Hérault énergies
- Suivi des demandes de rattachement et détachements des sites de groupements,
- Suivi et optimisation des abonnements, consommations et facturations énergétiques des membres, réponses aux questions des membres des groupements,

#### 4.2 Concernant l'optimisation des contrats:

Le gestionnaire propose aux membres qui le demandent expressément d'engager une étude d'optimisation des contrats de fourniture d'électricité et de gaz.

Le gestionnaire assurera la gestion de ce travail d'optimisation. Cette optimisation consiste pour les contrats d'électricité C2, C3 et C4 à déterminer l'abonnement générant le moins de dépenses pour l'adhérent en fonction de ses besoins et de ses consommations.

Pour les contrats d'électricité C5 (inférieur à 36 kVA) le but sera d'optimiser l'abonnement en termes de puissance en fonction des éléments spécifiques donnés par l'adhérent.

Pour les contrats de fourniture de d'acheminement de gaz naturel, le syndicat optimisera le contrat en fonction des consommations et des regroupements possibles.

#### 4.3 Concernant le rôle d'Hérault énergies :

Le syndicat coordonnateur (et gestionnaire) Hérault énergies est le référent administratif et technique pour toutes les questions relatives à l'exécution des marchés publics.

### ARTICLE 5 – FRAIS DE FONCTIONNEMENT : INDEMNISATION DU GESTIONNAIRE HERAULT ENERGIES

Le gestionnaire perçoit des frais de fonctionnement pour la gestion du groupement. Une participation financière annuelle est versée par les membres dès lors que le membre devient partie aux marchés passés par le Coordonnateur.

La participation financière est versée par les membres chaque année dans un délai de deux mois à compter de la date d'émission de l'avis des sommes à payer établi par le gestionnaire.

La participation de chaque membre est calculée en fonction de la dernière consommation annuelle de référence (CAR) d'énergie connue du membre au moment du lancement du marché subséquent et/ou accord cadre ou en fonction de la consommation d'énergie simulée (pour un équipement nouveau), avant le lancement du nouvel accord-cadre et / ou marché. Ces éléments serviront de base pour le calcul des cotisations sur toute la durée des marchés subséquents ou accord cadre.

#### CAS DES MARCHES ELECTRICITE tous usages /GAZ

**Pour l'ensemble des membres, le montant de la contribution annuelle est calculé selon les modalités suivantes :**

- volume de consommation annuelle de référence < 100 MWh = 40 € TTC
- volume de consommation annuelle de référence > 100 MWh = MWh x 0,30 € TTC
- La participation de chaque membre est plafonnée à 3 000€ sauf pour le membre qui a un volume de consommation globale annuelle de référence > 15 GWh : dans ce cas, la participation est plafonnée à 4 500€.

#### CAS DES MARCHES BOIS/PROPANE

**Pour l'ensemble des membres, le montant de la contribution annuelle est calculé selon les modalités suivantes :**

- volume de consommation annuelle de référence = MWh x 0.30 € TTC

**Le montant minimal de la participation financière est de 40€ et son montant maximal est de 4 500€.**

Envoyé en préfecture le 03/07/2024

Reçu en préfecture le 03/07/2024

Publié le



ID : 034-213401896-20240620-2024000053-DE



## CONVENTION DE SERVITUDES

### CONVENTION CS 06

Commune de : Olonzac

Département : HERAULT

Une ligne électrique souterraine : 400 Volts

N° d'affaire Enedis : DB25/059952 MOED/BDN/Olonzac Boulodrome

Chargé de projet Enedis : BARRAUD Nascimo

### CONVENTION DE SERVITUDES

Entre les soussignés :

#### La Société Enedis,

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 270 037 000 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 444 608 442, ayant son siège social 34, place des Corolles, 92079 Paris La Défense Cedex,

Représentée par Le Directeur Régional Enedis Languedoc-Roussillon, Monsieur Dominique CHARZAT, 382 Rue Raimon Trencavel 34926 MONTPELLIER Cedex 9, dûment habilité à cet effet,

(« Enedis ») d'une part,

Et

Nom \*: **COMMUNE D OLONZAC** représenté(e) par son (sa) Maire, ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil Municipal en date du 20.06.24

Demeurant à : **0000 SQ DE LA MAIRIE, 34210 OLONZAC**

Téléphone : 04.68.91.20.44

Né(e) à : OLONZAC

Agissant en qualité **Propriétaire** des bâtiments et terrains ci-après indiqués

désigné ci-après par l'appellation « le propriétaire » d'autre part,

#### Il a été exposé ce qui suit :

Le propriétaire déclare que la/les parcelle(s) ci-après désignée(s) lui appartient/appartiennent :

Commune	Prefixe	Section	Numéro de parcelle	Lieux-dits	Nature éventuelle des sols et cultures (Cultures légumières, prairies, pacage, bois, forêt ...)
Olonzac		AW	0146	LES RABONNIERES	

Le propriétaire déclare que la/les parcelle(s) ci-dessus désignée(s) est/sont actuellement (\*) :

HL



- exploitée(s) par-lui même.
- exploitée(s) par M. .... qui sera indemnisé directement par Enedis en vertu desdits articles s'il l'exploite lors de la construction des ouvrages. Si à cette date ce dernier a abandonné l'exploitation, l'indemnité sera payée à son successeur.
- non exploitée(s)

(\* ne concerne que les parcelles boisées ou forestières et les terrains agricoles : veiller à bien rayer les mentions inutiles)

Les parties, vu les droits conférés aux concessionnaires des ouvrages de distribution d'électricité par le Code de l'énergie (art. L. 323-3 et suivants et art. R. 323-1 et suivants), vu le décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et Enedis et à titre de reconnaissance de ces droits (mention aux textes agricoles à supprimer si le cas d'espèce n'est pas concerné et ce afin d'éviter toute confusion auprès du client), sont convenues de ce qui suit :

#### ARTICLE 1 - Droits de servitude consentis à Enedis

Après avoir pris connaissance du tracé des ouvrages, mentionnés ci-dessous, sur la(les) parcelle(s), ci-dessus désignées, le propriétaire reconnaît à Enedis, que cette propriété soit close ou non, bâtie ou non, les droits suivants :

1/ Etablir à demeure dans une bande de 3 m mètres de large, 4 canalisation(s) souterraine(s) sur une longueur totale d'environ 8 mètres ainsi que ses accessoires

2/ Etablir si besoin des bornes de repérage

3/ Encastrer un ou plusieurs coffrets(s) et/ou ses accessoires, notamment dans un mur, un muret ou une façade, avec pose d'un câble en tranchée

4/ 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, étant précisé qu'Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur, notamment la réglementation relative à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages (art. L. 554-1 et suivants et art. R. 554-1 et suivants du Code de l'environnement ; arrêté du 15 février 2012 pris en application du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution)

5/ 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).

Par voie de conséquence, Enedis pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages ainsi établis.

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

#### ARTICLE 2 - Droits et obligations du propriétaire

Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés à l'article 1er, à moins qu'il ne prenne en charge les coûts financiers associés au déplacement, enlèvement ou modification du (des) ouvrage(s) concerné(s).

Le propriétaire s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis à l'article 1er, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.

Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité des installations

Il pourra toutefois :

- élever des constructions et/ou effectuer des plantations à proximité des ouvrages électriques à condition de respecter entre lesdites constructions et/ou plantations et l(es) ouvrage(s) visé(s) à l'article 1er, les distances de protection prescrites par la réglementation en vigueur
- planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à deux mètres des ouvrages.

#### ARTICLE 3 – Indemnisation éventuelle

3.1/ La présente convention est conclue à titre gratuit.

3.2/ Par ailleurs, les dégâts qui pourraient être causés aux cultures, bois, forêts et aux biens à l'occasion de la construction, de la

surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages (à d'arbres indemnisés au titre du paragraphe 3.1) feront l'objet, d'une indemnité versée suivant la nature du dommage, soit au propriétaire, soit à l'exploitant et fixée à l'amiable ou à défaut d'accord, par le tribunal compétent.

#### ARTICLE 4 – Responsabilités

Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

#### ARTICLE 5- Litiges

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable.

A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.

#### ARTICLE 6 - Entrée en application

La présente convention prend effet à compter de la date de signature la plus tardive par les parties. Elle est conclue pour la durée de vie des ouvrages dont il est question à l'article 1er ou de tous autres ouvrages qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants ou le cas échéant, avec une emprise moindre.

Eu égard aux impératifs de la distribution publique, le propriétaire autorise Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire.

#### ARTICLE 7 – Données à caractère personnel

Enedis s'engage à traiter les données personnelles recueillies pour la bonne exécution de la présente convention (**noms, prénoms, adresse, etc.**), conformément à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au règlement général sur la protection des données.

Elles sont conservées pendant la durée de vie de l'ouvrage et sont destinées à Enedis, ses prestataires et le cas échéant aux tiers autorisés ou tout tiers qui justifierait d'un intérêt majeur.

Vous disposez d'un droit d'accès à vos données, de rectification, d'opposition et d'effacement pour motifs légitimes. Vous pouvez exercer vos droits à l'adresse suivante (**adresse de l'unité**).

#### ARTICLE 8 - Formalités

La présente convention ayant pour objet de conférer à Enedis des droits plus étendus que ceux prévus par le Code de l'énergie (art. L. 323-3 et suivants), elle pourra être régularisée, en vue de sa publication au bureau des hypothèques, par acte authentique devant Maître A DEFINIR notaire à A DEFINIR, les frais dudit acte restant à la charge d'Enedis.

Le propriétaire s'engage, dès maintenant, à porter la présente convention à la connaissance des personnes, qui ont ou qui acquièrent des droits sur les parcelles traversées par les ouvrages, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de locataire.

Il s'engage, en outre, à faire reporter dans tout acte relatif aux parcelles concernées, par les ouvrages électriques définis à l'article 1er, les termes de la présente convention....

Fait en quatre (4) exemplaires originaux.

Date de signature : 21/06/24

Propriétaire (faire précéder de la mention manuscrite « Lu et approuvé »)

Lu et approuvé

Enedis



4

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 034-213401896-20240620-2024000049-DE

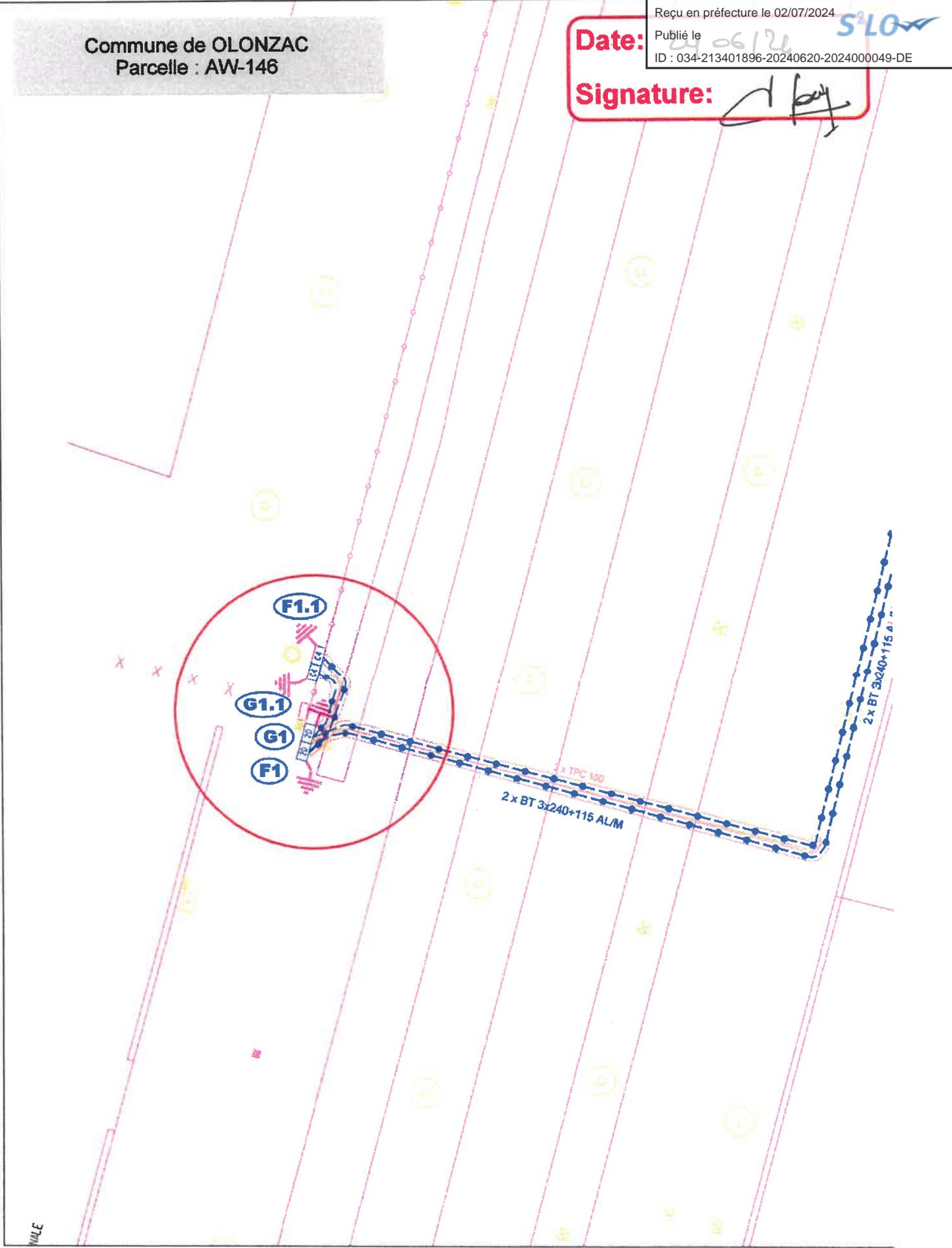
S<sup>2</sup>LOW

Date:

27/06/24

Signature:

Commune de OLONZAC  
Parcelle : AW-146



Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 034-213401896-20240620-2024000049-DE



## **Convention**

### **Entre la CCRLCM et la Commune d'OLONZAC**

### **Pour l'instruction des demandes d'Autorisations d'Urbanisme par le Service Urbanisme de la CCRLCM**

**VU** l'article L.422-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est [...] le Maire, au nom de la Commune, dans les Communes qui se sont dotées d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que dans les Communes qui se sont dotées d'une carte communale après la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans les Communes qui se sont dotées d'une carte communale avant cette date, le Maire est compétent, au nom de la Commune, après délibération du conseil municipal. En l'absence de décision du conseil municipal, le Maire est compétent, au nom de la Commune, à compter du 1er janvier 2017 [...] ».

**VU** l'article L.422-2 qui énonce les projets, pour lesquels l'autorité administrative de l'Etat est compétente pour se prononcer.

**VU** la lecture *a contrario* de l'article L.422-8 du Code de l'urbanisme qui induit la suppression de la mise à disposition gratuite des services d'instruction de l'Etat pour les Communes compétentes appartenant à des communautés de 10 000 habitants et plus ;

**VU** l'article R.423-15 du Code de l'urbanisme autorisant la Commune à confier par convention l'instruction de tout ou partie des dossiers aux services d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités.

#### **PREAMBULE**

Les Communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, sont compétentes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme au regard de l'article L.422-1 à l'exception de celles relevant du Préfet mentionnées à l'article L.422-2 du Code de l'urbanisme.

Ainsi en application de l'article L.422-1 du Code de l'urbanisme et par la lecture *a contrario* de l'article L.422-8 qui induit le retrait de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, la CCRLCM met à la disposition de la Commune un service d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme listées dans la présente convention.

Conformément à l'article R.423-15 du Code de l'urbanisme la Commune a décidé, par délibération de son conseil municipal en date du 20/06/2024, de confier l'instruction des dites demandes au service instructeur de la CCRLCM, jusqu'au 31 décembre 2026.

Conformément à l'article R.423-16, lorsque la décision doit être prise au nom de l'Etat l'instruction est effectuée par le service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme.

La présente convention s'inscrit dans l'objectif d'amélioration du service rendu aux administrés. Elle vise à définir des modalités de travail en commun entre le Maire, autorité compétente, la CCRLCM et son service instructeur.

Cette convention vise également à :

- Définir les responsabilités de chacune des parties ;
- Assurer la protection des intérêts communaux ;
- Garantir le respect des droits des administrés.

## **ENTRE**

**La CCRLCM, représentée par son Président, André HERNANDEZ, suite aux délibérations en date des 23 juin 2021 et 26 octobre 2022**

**ET**

**La Commune d'OLONZAC, représentée par son Maire.**

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir les modalités de collaboration entre le Maire, autorité compétente pour délivrer les actes, et le service instructeur de CCRLCM, placé sous la responsabilité de son Président, dans le domaine des autorisations et actes relatifs à l'occupation du sol, délivrés au nom de la Commune conformément à l'article R.423-15 du Code de l'urbanisme.

Les décisions sont prises par le Maire de la Commune.

## ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION

La présente convention s'applique à toutes les demandes et déclarations déposées durant sa période de validité, sur le territoire de la Commune et relevant de la compétence du Maire, à l'exception de celles visées par l'article 2.2.

Elle concerne l'ensemble de la procédure d'instruction des autorisations et actes à compter du dépôt de la demande auprès de la Commune jusqu'à l'enregistrement des déclarations d'ouverture de chantier (prise en compte dans les statistiques nationales).

Elle ne porte pas sur le suivi des travaux, ni sur la réception de la déclaration d'achèvement de travaux attestant la conformité des travaux et le contrôle éventuel de cette conformité par récolement.

Toutefois, sur demande de la Commune le service instructeur pourra apporter son aide technique et juridique lors du récolement.

### **Article 2.1 – Autorisations et actes dont la CCRLCM assure l'instruction :**

- Certificat d'urbanisme de type b - CU opérationnel ;
- Permis de construire ;
- Permis de démolir ;
- Permis d'aménager ;
- Déclaration préalable à l'exception de celles visée à l'article 2.2 ci-dessous.

### **Article 2.2 – Autorisations et actes dont la Commune conserve l'instruction :**

- Des certificats d'urbanisme de type a – CU d'information ;
- Des déclarations préalables hors secteur protégé ne nécessitant pas d'avis ni d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et portant sur les projets suivants :
  - Modification de l'aspect extérieur d'une construction existante :
    1. Mur (autre que les murs de soutènement et murs de clôture d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres) ;
    2. Clôtures ;
    3. Travaux de ravalement de façade / réfection de toiture ;
    4. Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, **sans changement de destination**, et non soumis à permis de construire (point de vigilance : le changement de destination accompagné d'une modification de l'aspect extérieur est soumis au dépôt d'un permis de construire)
    5. Travaux modifiant ou supprimant un élément de construction protégé par le PLU.
  - Equipements annexes :

1. Constructions nouvelles d'une surface de plancher supérieure à 5m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> ;
  2. Les piscines non couvertes et couvertes dont la hauteur de la couverture ne dépasse pas 1.80m, et dont la superficie du bassin est supérieure à 10m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> ;
- o Travaux et installations diverses :
    - Installation de dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes), pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type de plus de 12m de haut ;
    - Installation d'une caravane en dehors des terrains de camping, plus de 3 mois par an consécutif ou non ;
    - Les aires publiques de stationnement de 10 à 49 places.

Toutefois, en tant que de besoin, la Commune pourra déléguer l'instruction à la CCRLCM ou pourra bénéficier d'une assistance juridique et technique du service instructeur sur les dossiers mentionnés supra.

### **Article 2.3 – Contrôle de la conformité des travaux (récolement)**

La Commune assure le récolement des dossiers pour lesquels le récolement est obligatoire, conformément à l'article R.462-7 du Code de l'urbanisme, ainsi que les récolements qu'elle aura mis en place sur son territoire, pour les autres dossiers.

Le service urbanisme intercommunal pourra contre paiement d'un forfait d'intervention apporter son assistance à la Commune dans le cadre d'une procédure obligatoire de récolement ou de procédure de recours contre le récolement.

## **ARTICLE 3 – RESPONSABILITES DE LA COMMUNE**

Pour tous les actes et autorisations relatifs à l'occupation des sols relevant de sa compétence et visés par la présente convention de mise à disposition, le Maire assure les tâches énoncées ci-après.

**Trois guides relatifs à l'utilisation du logiciel Cart@ds et à la saisie des informations sur ce dernier ont été envoyés par mail aux communes :**

- « Guide 1 cart@DS commune »
- « Guide 2 cart@DS CUa »
- « Guide 3 cart@DS dossier dématérialisé »

Dans l'hypothèse où la commune n'a pas réceptionné l'ensemble des guides, cette dernière s'engage à en informer le service instructeur dans les meilleurs délais.

### **Article 3.1 – Dépôt de la demande**

Le Maire :

- Contrôle la complétude en bonne et due forme du formulaire de la demande et du formulaire relatif aux impositions (signatures, nom, date) ;

- Contrôle du nombre d'exemplaire du dossier ;

Nature de la demande	Nombre d'exemplaires à fournir
CUb - DP - PD	3
PC – PCMI – PA - AT	4
Si périmètre ABF ou site Classé	+1

- Contrôle la présence de toutes les pièces nécessaires à l'instruction à partir du bordereau de dépôt des pièces jointes à la demande ;
- Signale au pétitionnaire un manque quelconque ;
- Affecte un numéro d'enregistrement conforme aux arrêtés ministériels applicables – généré automatiquement par le logiciel Cart@ds ;
- Délivre un récépissé de dépôt de dossier ;
- Vérifie la situation de la parcelle (périmètres de protection) ;
- Transmet dans la semaine qui suit le dépôt, les dossiers aux services compétents pour consultation :
  - o Préfet (si nécessaire) ;
  - o Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)
  - o Architecte des Bâtiments de France si le projet se situe dans un périmètre protégé au titre des monuments historiques ;

Les dates de consultations doivent être communiquées au service instructeur de la CCRLCM soit par la saisie de la consultation sur le logiciel Cart@ds, soit par indication sur l'avis Maire fourni avec le dossier (Cf. infra), ou bien encore notifiée par mail.

- Procède à la saisie du dossier (données relatives au pétitionnaire et au projet) sur le logiciel d'instruction partagé, avant la reprise de celui-ci par le service urbanisme ;
- Procède à l'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de demande ainsi que du récépissé lorsque cet affichage est requis, avant la fin d'un délai de 15 jours qui suivent le dépôt et pendant toute la durée de l'instruction ;
- Conserve au minimum un exemplaire de la demande ou déclaration et du dossier qui l'accompagne.

- Transmet dans les meilleurs délais qui ne peut excéder 5 jours calendaires après le dépôt de la demande, le dossier au service urbanisme de la CCRLCM soit :
  - o Par mail de préférence à l'adresse suivante : [urbanisme@ccrlcm.fr](mailto:urbanisme@ccrlcm.fr) ;
  - o Par voie postale à l'adresse suivante : 48 Avenue Charles CROS – 11 200 Lézignan-Corbières ;
  - o Par le logiciel Cart@ds en informant par mail (cité ci-dessus) du dépôt des dossiers
  - o Par dépôt en main propre à l'adresse citée *supra*.
  
- Transmet dans les meilleurs délais toutes pièces complémentaires ou modificatives déposées par le pétitionnaire, de manière volontaire ou suite à la notification d'une demande de pièces complémentaires. Elles doivent faire l'objet d'un enregistrement, être datées et rattachées au dossier.  
Le Maire saisit les dates de réceptions des pièces complémentaires dans l'interface du logiciel Cart@ds.
  
- Emet un avis et ses observations éventuelles sur le projet concernant les réseaux de distribution d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et incendie.  
Tous les avis émis par les différents services consultés doivent être conservés par la mairie et transmis dans les meilleurs délais après réception au service instructeur de la CCRLCM.  
L'avis du Maire sera transmis au mieux en même temps que le dossier, en cas d'impossibilité l'avis devra être envoyé sous 15 jours.

Pour les dossiers concernant des projets relevant de la compétence de l'Etat (Article L.422-2 et Article R.422-2), le Maire, transmet à la DDTM, les exemplaires du dossier tout en veillant à en conserver un.

Aucun exemplaire n'est à transmettre au service instructeur de la CCRLCM.

### **Article 3.2 – Instruction de la demande**

Dans les meilleurs délais, transmission au service instructeur de toutes informations utiles à l'instruction de chaque dossier (desserte en réseaux du projet : eau potable, électricité, assainissement, incendie, présence éventuelle de bâtiment générateur de nuisance à proximité, servitudes etc.).

Cet avis précise, le cas échéant, le classement du terrain au schéma directeur d'assainissement de la Commune. En ce qui concerne l'assainissement non collectif, le Maire doit veiller à la présence dans le dossier de demande, de l'attestation de conformité du projet d'installation établie par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) – Article R.431-16 c) du Code de l'urbanisme.

Le Maire :

- Relève quotidiennement les courriers électroniques adressés par le service instructeur concernant :
  - o Les notifications faites au pétitionnaire ;
  - o Les demandes de pièces complémentaires ;

- La majoration et/ou prolongation de délais ;
- Notifié aux pétitionnaires, par les services de la Commune, par lettre recommandée avec accusé de réception – LRAR ou par publication sur le portail usager, si les conditions sont réunies, pour les dossiers déposés sur le guichet unique (dossiers dématérialisés) :
  - La demande de pièces
  - La majoration et/ou prolongation de délaisCette notification doit intervenir le plus tôt possible, de telle sorte qu'elle soit présentée au pétitionnaire avant la fin du 1<sup>er</sup> mois suivant le dépôt de la demande. Le Maire renvoie au service instructeur la notification signée et la date d'envoi de cette dernière et la dépose en ligne sur Cart@ds dans l'espace dédié.

En l'absence de retour du pétitionnaire dans un délai de trois mois à compter de la réception de la lettre, le Maire l'informe, sur proposition du service instructeur, du rejet tacite de la demande.  
Ce rejet peut être envoyé en lettre simple.

### **Article 3.3 – Notification de la décision et suite**

Le Maire :

- Notifié au pétitionnaire la décision par :
  - LRAR
  - Et/ou par le portail usager (Cart@ds) en cas de dossier reçu sur le guichet unique (dématérialisé). Pour rappel, la notification peut être effectuée uniquement de manière dématérialisée (sans LRAR) si les trois conditions suivantes sont remplies :
    1. Le dossier a été déposé de manière dématérialisée sur le guichet unique ;
    2. Le pétitionnaire a consenti à recevoir les courriers de l'administration par voie électronique ;
    3. L'adresse mail du pétitionnaire renseignée correspond à son nom et prénom.
- Notifié le plus tôt possible après la réception de la proposition d'arrêté par le service instructeur de la CCRLCM et avant la fin du délai d'instruction. Simultanément, le Maire informe le service urbanisme de la Communauté de Communes de cette transmission en lui adressant les copies de la décision et de l'accusé de réception par le pétitionnaire ;
- **Procède à la saisie de la décision de l'autorité sur le logiciel d'instruction Cart@ds ;**
- Affiche la décision durant deux mois ;
- Transmet, au titre du contrôle de légalité, un exemplaire du dossier et de la décision et de ses pièces annexes (formulaire de demande, plans et notices

descriptives du projet, avis et prescriptions des services) au service compétent de la Préfecture dans un délai de 15 jours à compter de la signature ;

- En cas de retrait de l'acte désigné comme illégal, envoie une notification par LRAR indiquant la mise en place de la procédure contradictoire qui précède le retrait ;
- Réceptionne la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et la déclaration d'achèvement et d'attestation de conformité des travaux (DAACT) ;
- Procède à la saisie des informations relatives à la DOC et DAACT sur le logiciel Cart@ds ;
- En cas de récolement :
  - Lorsque l'avis est favorable, transmet l'attestation de non-opposition à la conformité des travaux au pétitionnaire ;
  - Lorsque l'avis est défavorable, notifie au demandeur la contestation de la conformité des travaux.

### **Article 3.4 – Vigilance territoriale, assermentation et récolement des travaux**

Pour les autorisations délivrées au nom de la Commune, le Maire s'engage à faire contrôler ponctuellement ou par sondage l'exactitude des déclarations des pétitionnaires attestant l'achèvement des travaux et leur conformité avec l'autorisation délivrée – article R.462-1 du Code de l'urbanisme.

En cas de non-conformité justifiant la transmission au procureur d'un procès-verbal, la Commune doit faire appel à son agent assermenté et commissionné au titre du Code de l'urbanisme.

En particulier, la Commune s'engage à assurer le récolement des travaux dans les cas énoncés à l'article R.462-7 du Code de l'urbanisme.

La Commune peut bénéficier contre paiement d'un forfait d'intervention, d'une assistance juridique et technique ponctuelle du service instructeur.

### **Article 3.5 – Informations**

La Commune transmet immédiatement au service urbanisme de la Communauté de Communes tout document d'urbanisme nouveau, dossier de lotissement, servitude, délibération ou décision ayant une incidence sur le régime du droit des sols ou sur le régime des taxes ou participations applicables sur son territoire.

A partir de la signature de la présente convention, le Maire fournit, lorsque cela n'a pas été fait, au service instructeur intercommunal :

- Les versions papiers et numériques des pièces constitutives d'une révision ou modification du document d'urbanisme opposable de la Commune ;
- Les décisions prises par la Commune concernant l'urbanisme et ayant incidence sur le droit des sols : institution de taxes ou participation, modifications de taux.

#### **ARTICLE 4 – RESPONSABILITES DU SERVICE INSTRUCTEUR**

Le service instructeur conventionné de la CCRLCM assure l'instruction réglementaire de la demande, depuis sa transmission par le Maire jusqu'à l'envoi au Maire du projet de décision.

Il assure les tâches mentionnées ci-après.

##### **Article 4.1 – Instruction de la demande :**

Le service instructeur :

- Détermine la majoration et prolongation des délais au regard des consultations lancées et/ou à lancer ;
- Vérifie et valide la complétude du dossier via le logiciel Cart@ds ;
- Dans l'hypothèse où le dossier fait l'objet d'une majoration de délais ou d'une demande de pièces complémentaires, le service instructeur :
  - Rédige et envoie au Maire une notification de majoration de délais et/ou une notification de demande de pièces que le Maire devra transmettre par :
    - LRAR au pétitionnaire dans les meilleurs délais ;
    - Et/ou par le biais du portail usager pour les dossiers dématérialisés dans les meilleurs délais (Cf. conditions de l'article 3.3 alinéa 1).
- La proposition sera envoyée par mail pour signature avec éventuellement une note explicative dans le courriel ;
- Réalise un examen technique du dossier complet, par l'application des règles d'urbanisme ;
- Réalise les consultations spécifiques non réalisées par la Commune.

**En cas de transmission supérieure à 5 jours après le dépôt ou la réception du dossier en mairie, le service instructeur ne pourra être tenu pour responsable des conséquences éventuelles d'une proposition de décision qui serait parvenue tardivement au Maire.**

Par ailleurs, si la notification de la décision par le Maire au pétitionnaire intervenait hors délai, il est rappelé que les conséquences juridiques et financières qui en découlent, sont :

- Fragilité juridique des autorisations tacites délivrées en cas de recours des tiers ou du Préfet dans le cadre du contrôle de légalité ;
- Risque de recours indemnitaire à l'encontre de la Commune.

Si besoin était, il appartient au Maire, autorité compétente, de fournir au pétitionnaire tous éléments nécessaires à la compréhension de la décision qu'il prend.

#### **Article 4.2 – Notification de la décision :**

Lors de la phase de l'instruction, le service instructeur :

- Rédige le projet de décision en tenant compte des règles d'urbanisme applicables, des avis des différents services compétents.

Dans les cas nécessitant un accord de l'ABF et si celui-ci est refusé propose :

- o Soit une décision de refus ;
  - o Soit une décision de prolongation du délai d'instruction, si le Maire décide d'introduire un recours auprès du préfet de région contre cet avis.
- Transmet la proposition d'arrêté par mail à la Commune, une fois signé l'arrêté sera mis en ligne sur l'interface Cart@ds et une copie sera envoyée par mail au service instructeur.

#### **ARTICLE 5 – MODALITES DES ECHANGES ENTRE LE SERVICE INSTRUCTEUR ET LA COMMUNE : LOGICIEL CART@DS ET MESSAGERIE ELECTRONIQUE**

5.1 – La Commune et le service instructeur sont dotés du logiciel d'instruction Cart@ds. Ce logiciel permet la saisie des dossiers, leur suivi, la réception des dossiers déposés en la manière dématérialisée, l'édition des documents et courriers relatifs aux dossiers en cours d'instruction, l'édition de différents listings (dossiers déposés, délivrés, etc.) et d'effectuer des requêtes spécifiques.

5.2 – Le service instructeur possède une boîte de messages électroniques qui servira pour la communication avec la Commune.

Cette dernière permettra l'envoi des différents éléments nécessaires à l'instruction du dossier (demande de pièces complémentaires, notification de majoration de délais, propositions d'arrêté).

L'adresse mail du service instructeur est la suivante : [urbanisme@cclcm.fr](mailto:urbanisme@cclcm.fr)

#### **ARTICLE 6 – RELATIONS AVEC LES PETITIONNAIRES ET USAGERS**

6.1 – Le Maire est l'interlocuteur des usagers pour toutes questions relatives à l'occupation et l'utilisation du sol sur sa Commune. La consultation par les usagers du document d'urbanisme opposable, ainsi que l'apport d'explication sur les règles d'urbanisme applicables incombent au Maire.

6.2 – Le Maire assure l'information du pétitionnaire après le dépôt de sa demande

6.3 – Le Maire, autorité compétente, est libre de suivre ou non la proposition faite par le service instructeur. Il se doit de fournir tous éléments nécessaires à la compréhension de la décision aux pétitionnaires, ainsi que de répondre aux interrogations de ce dernier concernant sa décision.

6.4 – Le service instructeur pourra recevoir le public uniquement sur rendez-vous et sur demande du Maire.

## **ARTICLE 7 – CLASSEMENT, ARCHIVAGE, STATISTIQUES, TAXES**

7.1 – Le service instructeur conserve un exemplaire de chacun des dossiers pour une durée de 2ans, passée cette durée, seule la Commune sera en possession des dossiers de demande d'autorisation. Par conséquent, en cas de demande de modification d'une demande d'autorisation en court de validité, la Commune s'engage à fournir le dossier initial au service instructeur en cas de demande de ce dernier.

7.2 – L'accès au public des autorisations d'urbanisme relève de la responsabilité de la Commune, par conséquent c'est à elle d'organiser le classement et l'archivage des dossiers conformément aux lois et règlements en vigueur.

7.3 – Le service instructeur assure :

- La fourniture des données statistiques demandées par et à la Commune, notamment les données SITADEL concernant les dossiers qui lui ont été confiés à l'instruction ;
- L'envoi au service des taxes de la DDTM des différents dossiers qu'il a instruit pour le calcul des impositions en vue de la liquidation des taxes. Toutefois, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, les bénéficiaires de l'autorisation doivent déclarer leurs travaux auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Biens immobiliers ». Désormais, seuls les permis modificatifs ou de transferts rattachés à une autorisation antérieure au 1<sup>er</sup> septembre 2022 doivent être envoyés à la DDTM.

7.4 – La Commune assurera l'envoi des dossiers dont elle assure l'instruction au service de la DDTM en vue du calcul des impositions pour la liquidation des taxes.

7.5 – La Commune devra compléter le logiciel Cart@ds au fur et à mesure, en renseignant toutes les dates relatives aux dossiers (décision du Maire, DOC, DAACT, conformité des travaux), permettant un suivi commun des dossiers et permettant d'établir des statistiques.

7.6 – Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, la compétence pour le recouvrement des taxes a été transférée aux services de la DGFIP. Ces derniers envoient des avis aux pétitionnaires sur la base des informations des fichiers SITADEL qui sont directement reliés aux informations remplies sur le logiciel d'instruction Cart@ds.

Dès lors, la commune doit être particulièrement vigilante sur les éléments renseignés sur Cart@ds. Doivent notamment être inscrits pour prise en compte par les services de la DGFiP et envoi des avis de taxation aux pétitionnaires :

- description et nature des travaux ;
- surfaces (existantes, en projet, transformées) ;
- nombre de logements créés ;
- nature et date de décision.

## ARTICLE 8 – RECOURS GRACIEUX ET CONTENTIEUX

8.1 – En cas de recours gracieux, la Commune sera libre d'y donner suite.

8.2 – A la demande du Maire, le service urbanisme de la Communauté de Communes peut lui apporter le cas échéant, et seulement en cas de recours gracieux, les informations et explications nécessaires relatives aux motifs l'ayant amené à établir sa proposition de décision.

8.3 – Le service instructeur et la CCRLCM seront dégagés de toute responsabilité contractuelle en cas de :

- Défaillance propre à l'autorité compétente faisant naître un acte tacite ;
- Refus de l'autorité de signer un acte dans les délais légaux ;
- Délivrance d'un acte pour lequel le service instructeur a exposé l'illégalité d'une telle action au Maire lors de l'instruction ;
- Délivrance d'un acte différent de la proposition rédigée par le service urbanisme ;
- Délivrance d'un acte relatif à un dossier dont l'instruction relève de la compétence de la Commune.

## ARTICLE 9 – DISPOSITIONS FINANCIERES

9.1 – Les coûts de chaque catégorie de dossier sont établis comme suit :

- Permis d'aménager :	335 €
- Permis d'aménager modificatif :	167 €
- Permis de construire :	186 €
- Permis de construire modificatif :	93 €
- Certificat d'urbanisme Opérationnel – Type b :	149 €
- Déclaration préalable :	130 €
- Permis de démolir :	56 €
Le Forfait assistance technique et juridique diverses : intervention	150 € par

Les annulations de dossier à la demande des pétitionnaires ainsi que les demandes de transfert d'autorisation ne seront pas facturées.

9.2 – Le service instructeur de la CCRCLM fournira à la Commune, le 31 octobre de chaque année, le montant de la somme due par la Commune en fonction du nombre de dossiers traités et en application des tarifs cités *supra*.

9.3 – Un dossier est considéré comme traité par le service instructeur lorsque :

- Une proposition d'arrêté a été envoyée à la mairie (arrêté favorable, arrêté favorable avec prescriptions, arrêté défavorable, rejet tacite, certificat tacite, courrier sans suite, CUb réalisable ou non réalisable)

## **ARTICLE 10 – DUREE DE LA CONVENTION**

10.1 – La présente convention est conclue du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2026. Elle peut être dénoncée à tout moment par chacune des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'issue d'un préavis de 6 mois.

10.2 – Une transmission tardive répétée des dossiers ou des écarts divergents aux propositions faites par le service urbanisme communautaire peut conduire à la dénonciation de la présente convention.

## **ARTICLE 11 – PRISE D'EFFET**

La présente convention entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

## **ARTICLE 12 – LITIGES**

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention relèvera de la compétence du Tribunal administratif de Montpellier. Les parties s'engagent toutefois à rechercher préalablement une solution amiable au litige.

Fait à Lézignan-Corbières,  
Le

Le Président de la CCRLCM,

André HERNANDEZ

Le Maire d'OLONZAC,

Luc LOUIS



Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le



ID : 034-213401896-20240620-202400041-DE



FACTURATION

N° CLIENT : 41109249

RAISON SOCIALE : MAIRIE D'OLONZAC
RUE : 1898 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
CODE POSTAL : 34210
TEL : 04.68.91.20.11
CONTACT : LUC LOUIS
VILLE : OLONZAC
FAX :
EMAIL : mairie-olonzac@orange.fr

1. SOLUTIONS LOGICIELLES DU CONTRAT DE SERVICE

Table with 5 columns: DESIGNATION(S), QUANTITE(S), UNITE(S), PRIX UNITAIRE (€ H.T), INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES. Row 1: TICKET HOTLINE, 1, Heure, 120€, Décompté à la minute, Refacturation en cas de dépassement

Couverture du contrat de service : Installation des mises à jour mineures, Installation des mises à jour majeures (hors frais de migration exigibles par l'éditeur), Paramétrages complémentaires, Evolution des configurations existantes, Assistance technique à l'utilisation des programmes, Dépannage, Réinstallation à distance en cas de renouvellement de matériels informatiques, Déplacement exclus facturation 61 € HT en sus

2. OBSERVATIONS & TARIFICATION

TARIFICATION

Table with 2 columns: Périodicité de facturation, Durée d'engagement. Row 1: A épuisement des 60 points crédités, 12 mois

Table with 1 column: Frais de gestion par facture. Value: 5.00€ HT

Table with 1 column: Date d'effet. Value: 22/05/2024

OBSERVATIONS :

Le client déclare avoir pris connaissance des conditions générales de service figurant au verso et les accepte sans réserve

Fait en 2 exemplaires

Pour le client :

Nom :
Fonction :
A : Le :

Signature et cachet

« Lu et approuvé »

Pour IXEO :

Nom : Mme. Régine DIAS
Fonction : Présidente
A : Saint-Jean Le :

Signature et cachet

« Lu et approuvé »

Le présent contrat fait partie intégrante de la charte qualité assurance services IXEO. Il garantit au client les prestations de service assurant le bon fonctionnement des logiciels et services cloud désignés au recto. En particulier, le présent contrat garantit au client les délais d'intervention et le respect des pénalités définies au paragraphe « Service Après-vente » de la Charte qualité Assurance Services IXEO.

**1. OBLIGATIONS DE IXEO**

- 1.1. Le présent contrat a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles IXEO assurera la maintenance de la solution désignée au recto.
- 1.2. La maintenance comprend une assistance téléphonique et prise en main à distance par ordinateur.
- 1.3. Chaque solution logicielle embarque par défaut une maintenance éditeur pour une durée minimale précisée dans le contrat de vente.
- 1.4. IXEO s'engage par le présent contrat à assurer la maintenance et le dépannage du logiciel chaque fois qu'il est justifié par un fonctionnement défectueux de ce dernier. L'obligation de IXEO s'étend au rétablissement du service complet de la solution.
- 1.5. Le client s'interdit de s'adresser à des tiers pour assurer la maintenance et les dépannages de la solution.

**2. CARACTERISTIQUES DES INTERVENTIONS**

- 2.1. Les interventions de IXEO ne seront ni limitatives, ni systématiques. Lors de ses interventions de dépannage, le consultant de IXEO assure la maintenance de la machine. Sauf accord particulier, les interventions de IXEO auront lieu pendant les heures de travail de IXEO soit du lundi au vendredi de 8h30 à 17h00. Dans le cas des jours fériés ou chômés et en dehors des heures normales, une facturation spéciale sera appliquée.
- 2.2. Le délai moyen d'intervention sur une période de trois mois de facturation tel que l'entend l'assurance qualité IXEO, s'apprécie sur deux appels du client au minimum. Le temps d'intervention est la différence en heures ouvrées entre l'heure d'arrivée chez le client et l'heure d'appel du client. Les heures ouvrées de IXEO (8h30-12h30 et 14h-17h00) servent de calcul de base. Tout manquement aux obligations de IXEO devra être constaté par lettre recommandée avec accusé de réception pour faire foi.

**3. CAS DE NON APPLICATION**

Sont exclus du champ d'application du présent contrat :

- la restauration des données infectées, virussées, cryptolockées
- la reprise d'archives physiques

**4. PRETS**

Le prêt d'un appareil peut intervenir dès lors qu'un matériel client est immobilisé pour plus de 72 heures pour réparation en atelier et qu'une solution logicielle a été délivrée sur une machine de type PC ou serveur permettant le bon fonctionnement et la bonne exécution du/des programme(s). Ce prêt est soumis à la disponibilité de machines en stock, et effectué à titre commercial, et ne revêt en aucun cas un caractère obligatoire. Le contrat de maintenance s'applique à tout matériel de prêt. Un état des lieux sera effectué à la reprise. Le client sera tenu pour responsable des éventuels dégâts résultants d'accidents quels qu'ils soient ou consécutifs à la négligence ou au mauvais emploi. Le cas échéant, les réparations feront l'objet d'une facturation séparée. Tout autre type de prêt fera l'objet d'une facturation séparée.

**5. OBLIGATION DU CLIENT**

Le client se doit :

- de procéder au moins une fois par tranche de 24h à une sauvegarde des données critiques de l'entreprise
- de protéger avant toute intervention de IXEO ses équipements en prenant les dispositions nécessaires telles que copies de sauvegarde etc.
- IXEO ne pourra être tenu responsable de dommages résultants de la non observation des dispositions définies ci-dessus

Précisions :

- Forfait connexion :

Il comprend : Installation et réinstallation des logiciels, Assistance à distance.

Il exclut : Fournitures, Câblages & Pièces informatiques, l'intégration de matériels au domaine

**6. PRIX**

Le tarif applicable dès la première facturation sera celui en vigueur à la date de signature du présent contrat. IXEO se réserve la possibilité d'appliquer à son tarif des modifications compatibles avec la réglementation de l'indexation des prix annuelle en vigueur.

Le client doit en être averti au moins un mois avant l'échéance de tarification.

Dans le cas où les modifications de tarif entraîneraient une hausse annuelle inférieure à 10%, les nouveaux taux s'appliqueront de plein droit à compter de la date anniversaire du présent contrat.

L'acceptation du contrat par IXEO ne sera définitive qu'après accord de la Direction de IXEO, 10 jours après la signature par IXEO sauf si notification du contraire en a été faite au client dans ce délai.

**7. MODALITÉS DE FACTURATION ET CONDITION DE REGLEMENT**

7.1. Le point de départ de la facturation est la date de prise d'effet du contrat telle qu'indiquée au recto. Toute facture payée à échéance est productive d'intérêt au taux de 1,5% par mois de retard sans que cette clause puisse faire obstacle aux dispositions ci-dessous.

- Des frais de gestion seront ajoutés à chaque facturation, sauf mention contraire au recto.

7.2. Le montant de la facture est payable à échéance sans escompte par prélèvement automatique ou par LCR.

**8. RESPONSABILITE**

IXEO qui n'assume au titre du présent contrat qu'une obligation de maintenance, ne saurait être responsable des dommages directs ou indirects que pourrait subir le client soit en raison de panne ou d'arrêt de la solution, soit en raison de variations ou de défaillances de l'alimentation du courant électrique, soit en raison de faits dommageables dus à des grèves générales ou particulières affectant le fonctionnement du système.

En aucun cas la responsabilité de IXEO ne pourra être engagée s'il est établi qu'un dommage quelconque a pour origine une installation insuffisante ou défectueuse des branchements électriques.

La responsabilité de IXEO est en outre écartée pour les dommages résultant de retard dans les opérations de maintenance.

**9. DATE D'ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DU CONTRAT**

9.1 Le présent contrat entre en vigueur après qu'il ait été signé par les deux parties, à la date de prise d'effet indiquée au recto. Il est conclu pour une période irrévocable indiquée au recto à défaut elle est de 60 mois.

A l'expiration de cette durée initiale, le contrat est automatiquement et de plein droit renouvelé pour une période de 12 mois, sauf envoi par IXEO ou le Client, au moins trois mois avant la date d'expiration, d'une lettre recommandée avec accusé de réception notifiant son refus de renouveler.

9.2. Sont exclus des contrats renouvelés par tacite reconduction.

9.3. Au-delà de la durée initiale, IXEO se réserve la possibilité de résilier le Contrat de Service ou de rompre l'assurance service dans le cas où le client refuserait les évolutions logicielles proposées, indispensables à la poursuite du bon fonctionnement de la solution.

**10. DENONCIATION ET RESILIATION**

10.1. Le présent contrat peut être dénoncé exclusivement à l'échéance moyennant un préavis de trois mois. La dénonciation devra être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception.

10.2. Il est rappelé que pendant toute la durée du contrat, IXEO s'engage à mettre en place toutes les structures nécessaires pour assurer les engagements cités dans le contrat d'assurance maintenance (embauche et formation des techniciens hautement qualifiés, intermédiaires de support éditeurs).

10.3. En cas de résiliation anticipée du fait du client, IXEO exigera le versement d'une indemnité contractuelle égale à quatre-vingt-quinze pour cent (95%) du montant qui aurait été facturé si le contrat s'était poursuivi jusqu'à son terme. Ces dispositions constituent la clause pénale du présent contrat stipulée de manière irréductible entre les parties. L'enlèvement de la machine (PC ou serveur) et la désinstallation logicielle seront effectués et facturés par IXEO selon les tarifs en vigueur.

10.4. IXEO se réserve le droit de résilier le présent contrat et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable :

- lorsque le client a entravé le bon fonctionnement du logiciel.
- en cas de non-paiement d'une seule facture à son échéance.
- en cas de règlement judiciaire ou liquidation judiciaire du client.
- en cas de modification du lieu d'installation de la machine et ou solution sans son accord.

10.5. En cas de résiliation pour l'une des causes énumérées ci-dessus, IXEO exigera le paiement d'une indemnité contractuelle égale à celle mentionnée ci-dessus. En aucun cas, le coût de la maintenance ne pourra faire l'objet d'un remboursement même partiel. En cas de redressement judiciaire et de continuation du contrat, aucune prestation ne sera délivrée sans paiement comptant.

**11. EXCLUSIONS**

Sont exclus du champ d'application du présent contrat les dommages imputables à des produits vendus à des tiers, à des connexions non conformes, à une négligence, à une destruction volontaire, à un environnement climatique électrique défectueux. La même exclusion interviendra dans l'hypothèse de cas de force majeure, y compris en présence d'événements ayant rendu l'exécution des obligations de IXEO plus onéreuses et sans aucune mesure avec leur nature.

Toute connexion en environnement informatique, pour laquelle IXEO n'aura pas été consulté au préalable et donc non prise en compte, relèvera de l'entière responsabilité du client.

La complexité de l'univers

informatique ne permettant pas, sans étude préalable, de préjuger de la compatibilité d'un logiciel ou d'un matériel (PC ou serveur) avec un autre, toute installation avec l'extérieur ne pourra donner lieu, sauf accord de IXEO, à l'application des présentes garanties.

**12. CLAUSES DIVERSES**

Sont nulles toutes adjonctions, ratures, modifications ou suppressions portées sur le présent contrat qui ne seraient par revêtues de l'approbation de IXEO.

Les dispositions du présent contrat prévalent sur toute clause contraire pouvant figurer sur les documents en possession du client.

**13. ATTRIBUTION DE COMPETENCES**

En cas de contestation sur l'exécution ou l'interprétation du présent contrat, les juridictions commerciales de Toulouse sont seules compétentes.

VCH/MC/  
100025005

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

**A SAINT-PAUL-LES-DAX (Landes), au siège de l'Office Notarial, ci-après  
nommé,**

**Maître Vincent CHABANNES, Notaire titulaire d'un Office Notarial à  
SAINT-PAUL-LES-DAX, 49 Boulevard de Lattre de Tassigny, identifié sous le  
numéro CRPCEN 40065,**

**A REÇU le présent acte contenant :**

**I-ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES  
II-BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

**A la requête des parties ci-après identifiées.**

**PREMIERE PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN  
VOLUMES**

La **COMMUNE D'OLONZAC**, Autre collectivité territoriale dont le siège est à  
OLONZAC (34210), Mairie Place de L'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le  
numéro 213 401 896

Figurant ci-après sous la dénomination "**REQUERANT**", ou « **BAILLEUR** »

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit :

**L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES** concernant un immeuble  
existant situé à **OLONZAC (34210), Avenue d'Homs**

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La **COMMUNE D'OLONZAC**, est ici représentée par Monsieur Le Maire de  
la Commune, Monsieur Luc LOUIS, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une  
délibération du Conseil Municipal datée du +++ ci-annexée (**Annexe**).

**LAQUELLE** se présente devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique un état descriptif de division en volume.

**Préalablement à cet acte et pour sa compréhension, il est exposé ce suit**

:

#### **PREAMBULE**

Le plan du présent Etat Descriptif de Division en volumes est le suivant :

- **Exposé**
- **Première partie** : Etat descriptif de division en volumes  
Désignation de l'ensemble immobilier ;  
Division en volumes.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme **IMMEUBLE** et le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** sont employés indifféremment.

#### **EXPOSE**

Le présent acte constitue un mode particulier de répartition de la propriété d'un **IMMEUBLE** ainsi que de l'organisation d'un groupement de propriétaires, mode particulier excluant la soumission au statut de la copropriété.

La terminologie employée, que ce soit **IMMEUBLE** ou **ENSEMBLE IMMOBILIER** ne se rapporte pas aux dispositions de l'article 1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, aucun des volumes à créer ne devant comprendre une quote-part de parties communes.

**Ceci exposé, il est passé à l'état descriptif de division en volumes objet des présentes.**

### **PREMIERE PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

#### **DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

##### **DESIGNATION**

#### **A OLONZAC (HÉRAULT) 34210 Avenue d'Homps,**

Une parcelle à usage de parking sur laquelle seront édifiées des ombrières.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	398	LES RABONNIERES	00 ha 17a 07 ca

Total surface : 00 ha 17 a 07 ca

Sont demeurés ci-annexés (**Annexes**), savoir :

-Un extrait de plan cadastral matérialisant l'ancienne parcelle cadastrée **section AW numéro 146** de laquelle provient la parcelle objet des présentes.

-Un extrait de plan du document d'arpentage établi par Monsieur Mathieu BRIGNOL, Géomètre Expert, sur lequel sont matérialisées les parcelles objets des présentes ;

-Un extrait de plan de division daté du 19 mars 2024 établi par Monsieur Mathieu BRIGNOL, Géomètre Expert à VILLENEUVE SUR LOT à l'échelle de 1/750.

#### **Observations concernant la surface et les limites**

L'**IMMEUBLE** est désigné par ses références cadastrales et figure sur l'extrait de plan cadastral susvisé (**Annexe susvisée**).

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Les Parties déclarent en avoir été informées, et qu'elles ont la possibilité, si elles le désirent, de demander à leurs frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

### **Rappel de la division cadastrale**

Le Notaire soussigné rappelle que la parcelle cadastrée section **AW numéro 398** provient de la division de l'ancienne parcelle cadastrée **section AW numéro 146**.

Aux termes d'un procès-verbal de cadastre numéro +++++ daté du ++++ publié au Service chargé de la publicité foncière de BEZIERS 2 le ++++ volume +++ numéro +++.

Ledit procès-verbal a été établi sur la base d'un document d'arpentage n° 565 K dressé par Monsieur Mathieu BRIGNOL, géomètre Expert à VILENEUVE SUR LOT, vérifié et numéroté le 29 mars 2024, dont la copie et le modèle 1 est annexée (**Annexe**).

### **Accès**

Le **REQUERANT** déclare que :

\*Les parcelles objets du présent état descriptif de division en volumes seront desservies par la parcelle cadastrée **section AW numéro 399** appartenant au **REQUERANT**, aux termes des servitudes de passage qui seront constituées aux termes du bail emphytéotique figurant en deuxième partie.

\*Ledit passage permettant de rejoindre la voie publique.

### **DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DÉCLARATION PRÉALABLE OU DE PERMIS D'AMENAGER**

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

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.**

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 dudit Code.

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 du même Code.

Le cas en l'espèce étant une division en propriété au profit d'une personne ayant obtenu un permis de construire, ainsi qu'il le sera détaillé dans le bail emphytéotique qui suivra.

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

### DESCRIPTION

L'ENSEMBLE IMMOBILIER complexe comprenant trois volumes.

Le tout, tel que cet ensemble immobilier avec les bâtiments et les constructions qui le composent est figuré au jeu de plans dressés par Monsieur Mathieu BRIGNOL, géomètre-expert à VILLENEUVE SUR LOT.

Sont demeurés ci-annexés (**Annexe**) les plans suivants :

- Plan cadastral,
- Plan périmétral
- Plan de toiture
- Plan de coupe

### EFFET RELATIF

Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en datedu 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **REQUERANT** déclare être propriétaire des parcelles objets du présent état descriptif de division en volumes pour les avoir acquises en totalité en pleine propriété de :

Madame SIBADE +++, née à +++ le 29 janvier 1887,  
Moyennant un prix de 184.000 € payé comptant et quittancé à l'acte  
Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en datedu 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

### DIVISION EN VOLUMES

#### VOLUME UN (1)

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

#### \* En infrastructure :

Le tréfonds de l'ensemble immobilier sans limitation de profondeur. (Arbitrairement la base supérieure du tréfonds a été définie 1.5 m en dessous du niveau du parking).

#### \* En superstructure :

Le tréfonds de sécurité surplombé par endroits par des espaces aériens sans limitation de hauteur et ailleurs, par des rangées d'ombrières.

Le présent VOLUME UN (1) est constitué par les Bases (101), (102), (103) et (104), qui sont définies comme suit :

BASE (101) d'une superficie de 1 707 m<sup>2</sup> correspondant au TREFONDS de l'ensemble immobilier en-dessous de la cote NGF + 46,40 m et sans limitation de profondeur figurant sous teinte marron clair au plan de coupe susvisés (**Annexes susvisées**), dressé par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

BASE (102) d'une superficie de 625 m<sup>2</sup> correspondant à une épaisseur de tréfonds et l'espace aérien (volume d'air) aux endroits où il n'existe pas d'ombrières, de la cote NGF + 46,40 m en partie inférieure et sans limitation de hauteur en partie supérieure, figurant sous teinte marron clair au plan de coupe susvisés (**Annexes susvisées**), dressé par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

BASE (103) d'une superficie de 554 m<sup>2</sup> correspondant à une épaisseur de tréfonds et aux poteaux de structure et de soutien de la rangée d'ombrières sous le volume V2 de la cote NGF + 46,40 m en partie inférieure à la cote oscillant entre + 51,42 et + 53,55 m en partie supérieure, correspondant au-dessous de la rangée d'ombrières, par-dessus laquelle seront fixés les panneaux photovoltaïques. Cette base figure sous teinte marron clair au plan de coupe susvisés (**Annexes susvisées**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

BASE (104) d'une superficie de 528 m<sup>2</sup> correspondant à une épaisseur de tréfonds et aux poteaux de structure et de soutien de la rangée d'ombrières sous le volume V3 de la cote NGF + 46,40 m en partie inférieure à la cote oscillant entre + 51,42 et + 53,55 m en partie supérieure, correspondant au-dessous de la rangée d'ombrières, par-dessus laquelle seront fixés les panneaux photovoltaïques. Cette base figure sous teinte marron clair au plan de coupe susvisés (**Annexes susvisées**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

Il est ici précisé que :

LE VOLUME UN (1) COMPREND :

- le tréfonds de l'ensemble immobilier sans limitation de profondeur.
- en surplomb :
- les espaces aériens sous-jacents aux panneaux photovoltaïques de chacune des rangées d'ombrières, comprenant aussi les poteaux de soutien et de structure respectifs ;
- le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur (à l'exception des espaces aériens appartenant aux volumes 2 et 3).

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le VOLUME UN (1) est figuré sous teinte marron clair sur les plans susvisés (**Annexes susvisées**).

## **VOLUME DEUX (2)**

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

\* **En superstructure**

- Rangée d'ombrières, ainsi que des panneaux photovoltaïques fixés sur celles-ci, et l'espace aérien (volume d'air) situé au-dessus de ces panneaux, sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME DEUX (2) est constitué par la Base (201), qui est définie comme suit :

BASE (201) d'une superficie de 554 m<sup>2</sup> aux surfaces obliques des ombrières liées au Volume V2, ainsi que les panneaux photovoltaïques et l'espace aérien situés au-dessus, oscillant entre les cotes NGF + 51,42 et + 53,55 m en partie inférieure, et sans limitation de hauteur en Partie supérieure, figurant sous teinte bleue au plan de toiture et au plan de coupe susvisés (**Annexes susvisées**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

Il est ici précisé que

LE VOLUME DEUX (2) COMPREND :

- Les surfaces obliques des ombrières composant en partie le Volume V2, ainsi que les panneaux photovoltaïques situés au-dessus.

En surplomb : Au-dessus de ces panneaux, le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le VOLUME DEUX (2) est figuré sous teinte bleue sur les plans susvisés (**Annexes susvisées**).

### **VOLUME TROIS (3)**

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

#### **\* En superstructure**

- Rangée d'ombrières, ainsi que des panneaux photovoltaïques fixés sur celles-ci, et l'espace aérien (volume d'air) situé au-dessus de ces panneaux, sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME TROIS (3) est constitué par la Base (301), qui est définie comme suit :

BASE (301) d'une superficie de 528 m<sup>2</sup> aux surfaces obliques des ombrières liées au Volume V3, ainsi que les panneaux photovoltaïques et l'espace aérien situés au-dessus, oscillant entre les cotes NGF + 51,42 et + 53,55 m en partie inférieure, et sans limitation de hauteur en partie supérieure. figurant sous teinte verte au plan de toiture et au plan de coupe susvisés (**Annexes susvisées**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

Il est ici précisé que :

LE VOLUME TROIS (3) COMPREND :

Les surfaces obliques des ombrières composant en partie le Volume V3, ainsi que les panneaux photovoltaïques situés au-dessus.

En surplomb : Au-dessus de ces panneaux, le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le VOLUME TROIS (3) est figuré sous teinte verte sur les plans susvisés (**Annexes susvisées**).

### **RÉSUMÉ DE L'ÉTAT DESCRIPTIF**

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

<b>VOLUMES</b>	<b>SITUATION DES VOLUMES</b>	<b>NATURE</b>
UN (1)	<p><u>EN INFRASTRUCTURE</u> : En partie inférieure, en dessous de la cote NGF + 46,40m et sans limitation de profondeur.</p> <p><u>EN SUPERSTRUCTURE</u> : Sous la rangée d'ombrières liée à V2 : de la cote NGF + 46,40 à la côte oscillant entre + 51,42 et + 53,55</p> <p>Sous la rangée d'ombrières liée à V3 : de la cote NGF + 46,40 à la côte oscillant entre + 51,42 et + 53,55</p> <p><u>ESPACE AERIEN</u> : Au-dessus du tréfonds de sécurité et sans limitation de hauteur : entre les côtes NGF + 46,44 et sans limitation de hauteur.</p>	<p>Epaisseur de TREFONDS sans limitation de profondeur.</p> <p>RDC : Poteaux de soutien et de structure des ombrières de la rangée ainsi que l'espace aérien sous-jacent à celle-ci.</p> <p>RDC : Poteaux de soutien et de structure des ombrières de la rangée ainsi que l'espace aérien sous-jacent à celle-ci.</p> <p>Au-dessus de l'ensemble, surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.</p>
DEUX (2)	<p><u>EN SUPERSTRUCTURE ET ESPACE AERIEN</u> :</p> <p>De la cote NGF oscillant entre + 51, 42 et + 53,55 en partie inférieure et sans limitation de hauteur en partie supérieure.</p>	<p>Sur les ombrières :</p> <p>Surfaces obliques et panneaux photovoltaïques, y compris divers équipements liés à leur usage, et au-dessus de l'ensemble : surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.</p>
TROIS (3)	<p><u>EN SUPERSTRUCTURE ET ESPACE AERIEN</u> :</p> <p>De la cote NGF oscillant entre + 51, 42 et + 53,55 en partie inférieure et sans limitation de hauteur en partie supérieure.</p>	<p>Sur les ombrières :</p> <p>Surfaces obliques et panneaux photovoltaïques, y compris divers équipements liés à leur usage, et au-dessus de l'ensemble : surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.</p>

**TABLEAU D'IDENTIFICATION DES BASES**

<u>VOLUME</u>	<u>Base</u>	<u>Cotes NGF</u>	<u>Désignation</u>	<u>Surface</u> m <sup>2</sup>	<u>Teinte</u>
---------------	-------------	------------------	--------------------	----------------------------------	---------------

<u>VOLUME 1</u>	<u>101</u>	Départ : illimité Fin : + 46,40	Epaisseur de tréfonds sans limitation de profondeur	1707	Marron clair
	<u>102</u>	Départ : + 46,40 Fin : illimité	Espace aérien et surfonds sans limitation de hauteur	625	Marron clair
	<u>103</u>	Départ : + 46,40 Fin : Oscillant entre + 51, 42 et + 53,55	Poteaux de structure et de soutien des ombrières du Volume V2 ainsi que l'espace aérien sous-jacent à celle-ci	554	Marron clair
	<u>104</u>	Départ : + 46,40 Fin : Oscillant entre + 51, 42 et + 53,55	Poteaux de structure et de soutien des ombrières du Volume V3 ainsi que l'espace aérien sous-jacent à celle-ci	528	Marron clair
<u>VOLUME 2</u>	<u>201</u>	Départ : Oscillant entre + 51, 42 et + 53,55 Fin : illimité	<u>Sur la toiture :</u> Panneaux photovoltaïques et Surfonds : sans limitation de hauteur, au-dessus des panneaux photovoltaïques.	554	Bleue
<u>VOLUME 3</u>	<u>301</u>	Départ : Oscillant entre + 51, 42 et + 53,55 Fin : illimité	<u>Sur la toiture :</u> Panneaux photovoltaïques et Surfonds : sans limitation de hauteur, au-dessus des panneaux photovoltaïques.	554	Verte

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les volumes 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 volumes ci-dessus créés.

Ces volumes seront seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

## **SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIÈRES**

### **SERVITUDES GÉNÉRALES**

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, passage, vue, réparations et remplacement.

Au regard des obligations réelles qui découlent de ces servitudes, chacun des volumes est considéré à l'égard de tout ou partie des autres volumes comme fonds dominant et réciproquement.

Il est précisé que l'énumération des servitudes ci-après ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

Les servitudes ont un caractère réel, elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention soit de confusion en une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

### **Servitudes d'appui**

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque dalle ou chaque élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

En outre, les volumes constituant les volumes inférieurs devront supporter, le cas échéant, à titre de servitude, le passage et l'appui de pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs.

**Fonds servant : volume 1**

**Fonds dominant : volumes 2 et 3**

### **Servitude d'écoulement des eaux pluviales**

Les volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

Toutefois les éventuels équipements nécessaires (tuyauteries, caniveaux, canalisations, réseaux, gouttières, etc.) à l'exercice de cette servitude sur le plan vertical et horizontal seront installés, entretenus et remplacés par le propriétaire du lot de volume inférieur qui à cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires (accès, passage, etc.) sur le ou les volumes supérieurs.

**Fonds servant : volume 1**

**Fonds dominant : volumes 2 et 3**

### **Servitudes de vues et de tour d'échelle**

Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

Par ailleurs, le volume supérieure profitera d'une servitude de tour d'échelle.

**Fonds servant : volume 1**

**Fonds dominant : volumes 2 et 3**

### **SERVITUDES PARTICULIÈRES**

Il résulte de l'état descriptif de division en volume dressé par le Monsieur Mathieu BRIGNO, Géomètre-Expert, et dont copie demeure ci-annexé (**Annexe**), des servitudes particulières, qui seront constituées dans le bail emphytéotique à recevoir en seconde partie d'acte.

Les modalités d'exercice de ces servitudes particulières, notamment les modalités d'entretien, de réparation, de reconstruction ou d'assurances des équipements et ouvrages concernés par ces servitudes, seront précisées aux termes dudit bail emphytéotique.

D'une manière générale, chaque propriétaire de l'ensemble immobilier devra accepter et consentir sans indemnité les servitudes non prévues au présent acte et qui s'avèrerait nécessaire de constituer pour l'utilisation normale des différents volumes.

Il résulte du titre de propriété du **REQUERANT** et de l'état hors formalités reçu par le Notaire soussigné, qu'aucune servitude ne grève à ce jour les parcelles objets des présentes.

#### **MODIFICATION DES VOLUMES**

Chaque propriétaire de volume pourra, sans l'accord des propriétaires des autres volumes, dans le respect toutefois de leurs droits, de ceux de leurs ayants cause et de ceux des tiers :

- diviser un volume en deux ou plusieurs nouveaux volumes ;
- réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

L'état descriptif de division en volumes sera modifié en conséquence et cette modification sera publiée par son auteur au service de la publicité foncière.

#### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Le présent état descriptif de division en volumes sera publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 conformément aux dispositions légales.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

#### **POUVOIRS POUR PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de Maître Vincent CHABANNES, Notaire à SAINT-PAUL-LES-DAX (Landes) 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

#### **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction au Tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'Ensemble immobilier, objet des présentes.

#### **FRAIS**

Les frais de l'établissement du présent état descriptifs de division en volumes seront réglés ce jour par le PRENEUR au Bail emphytéotique à recevoir ci-après.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Le REQUERANT fait élection de domicile en son siège social.

### **DEUXIEME PARTIE : BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

Le Notaire soussigné a reçu le présent bail emphytéotique à la requête de :

La **COMMUNE D'OLONZAC**, Autre collectivité territoriale dont le siège est à OLONZAC (34210), Mairie Place de L'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 213 401 896 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de OLONZAC.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**",

### LE BAILLEUR

La Société dénommée **SPV DEV'ENR 14**, Société par actions simplifiée au capital de 1000 €, dont le siège est à BEZIERS (34500), 43 boulevard d'Angleterre, identifiée au SIREN sous le numéro 904 652 625 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" ou "**PRENEUR**".

### LE PRENEUR

## PRÉSENCE-REPRESENTATION

La **COMMUNE D'OLONZAC**, est ici représentée par Monsieur Le Maire de la Commune, Monsieur Luc LOUIS, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délibération du Conseil Municipal datée du ++++ ci-annexée (**Annexe**).

-La Société dénommée La société SPV DEV'ENR 14 est ici représentée par Madame Marie CHEVALLIER, collaboratrice de l'étude du notaire rédacteur, dument habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs émanant de Monsieur Stéphane BOZZARELLI ci-annexée (**Annexe**).

Etant ici précisé que Monsieur Stéphane BOZZARRELLI agit lui-même en sa qualité de Président de la société DEV ENR, elle-même présidente de la société SPV DEV'ENR 14.

## CONTEXTE DE L'OPÉRATION

### EXPOSÉ PRÉALABLE

Le PRENEUR déclare avoir pour activité principale l'installation et l'exploitation de centrales photovoltaïques. Son activité s'inscrit dans le cadre d'une démarche de développement durable, respectueuse de l'environnement.

En conséquence, le PRENEUR a proposé au BAILLEUR d'installer en toiture d'ombrières des panneaux photovoltaïques destinés à être raccordés au Réseau Public en vue de vendre l'électricité produite à ELECTRICITE DE FRANCE (ci-après EDF) ou toute société concurrente, ce que le BAILLEUR a accepté.

La COMMUNE D'OLONZAC, BAILLEUR aux présentes, a accepté cette proposition et déclare en effet que l'opération permettra de répondre à l'intérêt général de la commune et plus précisément :

- d'affirmer son engagement dans le développement durable ;
- de se positionner en tant qu'acteur pour les énergies renouvelables ;
- de valoriser un espace de stationnement en termes de production d'énergie ;
- de protéger les biens et personnes du réchauffement climatique ;
- de bénéficier de retombées financières locatives et fiscales issues du projet

C'est dans ce contexte que les Parties ont convenues de régulariser le Bail Emphytéotique.

### AUTORISATIONS D'URBANISME

Le projet de construction objet des présentes, a fait l'objet :

- d'un arrêté accordant le permis de construire délivré par la mairie d'OLONZAC, le 18 juillet 2023 sous le numéro **PC 034 189 23 00005** autorisant la construction de six ombrières avec couvertures de panneaux photovoltaïques, dont l'arrêté est annexé (**Annexe**).

Cette autorisation administrative a fait l'objet d'un affichage régulier pendant une période continue de deux (2) mois sur le terrain, et ce, conformément à l'article R424-15 du code de l'urbanisme.

L'affichage régulier du **PC 034 189 23 00005** a ainsi été constaté par Me Allia ABBASSI, Commissaire de Justice à SETE et à BEZIERS ainsi qu'il en résulte d'un procès-verbal relatant 3 passages sur les lieux en dates des 6 septembre, six octobre et six novembre 2023.

Une copie du procès-verbal de constat est demeurée annexée à la minute du présent acte (**Annexe**).

Ledit permis de construire est devenue définitif, ainsi qu'il résulte d'un courriel délivrée par la mairie d'OLONZAC le 27 décembre 2023 ci-annexé (**Annexe**).

Aucun recours administratif, gracieux ou contentieux ou déféré préfectoral à l'encontre de ce permis de construire n'a été notifié au pétitionnaire dans les formes et délais légaux, et qu'en conséquence le permis est devenue définitif et exécutoire. Une copie d'une attestation de non recours dressée par le Tribunal administratif compétent le 12 avril 2024 est annexée (**Annexe**).

### **DELIBERATION**

Le représentant du **BAILLEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération du Conseil Municipal motivée en date du ++++ dont une ampliation est demeurée annexée (**Annexe**).

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 **BAILLEUR** ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

### **IL A EN CONSEQUENCE ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique administratif conformément à l'article L 1311-2 du Code Général des collectivités territoriales.

### **DÉSIGNATION DU LOT VOLUME DONNE À BAIL**

#### **A OLONZAC (HÉRAULT) 34210 Avenue d'Homps,**

Une parcelle à usage de parking sur laquelle sera édifiée des ombrières.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	398	LES RABONNIERES	00 ha 17a 07 ca

Total surface : 00 ha 17 a 07 ca

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

Ladite assiette foncière ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes ci- visé préalablement aux présentes.

Les volumes immobiliers suivants :

### **VOLUME DEUX (2)**

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

#### **\* En superstructure**

- Rangée d'ombrières, ainsi que des panneaux photovoltaïques fixés sur celles-ci, et l'espace aérien (volume d'air) situé au-dessus de ces panneaux, sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME DEUX (2) est constitué par la Base (201), qui est définie comme suit :

BASE (201) d'une superficie de 554 m<sup>2</sup> aux surfaces obliques des ombrières liées au Volume V2, ainsi que les panneaux photovoltaïques et l'espace aérien situés au-dessus, oscillant entre les cotes NGF + 51,42 et + 53,55 m en partie inférieure, et sans limitation de hauteur en Partie supérieure, figurant sous teinte bleue au plan de toiture et au plan de coupe susvisés (**Annexes susvisées**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

Il est ici précisé que

LE VOLUME DEUX (2) COMPREND :

- Les surfaces obliques des ombrières composant en partie le Volume V2, ainsi que les panneaux photovoltaïques situés au-dessus.

En surplomb : Au-dessus de ces panneaux, le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.

#### **OBSERVATIONS :**

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le VOLUME DEUX (2) est figuré sous teinte bleue sur les plans susvisés (**Annexes susvisées**).

### **VOLUME TROIS (3)**

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

#### **\* En superstructure**

- Rangée d'ombrières, ainsi que des panneaux photovoltaïques fixés sur celles-ci, et l'espace aérien (volume d'air) situé au-dessus de ces panneaux, sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME TROIS (3) est constitué par la Base (301), qui est définie comme suit :

BASE (301) d'une superficie de 528 m<sup>2</sup> aux surfaces obliques des ombrières liées au Volume V3, ainsi que les panneaux photovoltaïques et l'espace aérien situés au-dessus, oscillant entre les cotes NGF + 51,42 et + 53,55 m en partie inférieure, et sans limitation de hauteur en partie supérieure. figurant sous teinte verte au plan de toiture et au plan de coupe susvisés (**Annexes susvisées**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

Il est ici précisé que :

LE VOLUME TROIS (3) COMPREND :

Les surfaces obliques des ombrières composant en partie le Volume V3, ainsi que les panneaux photovoltaïques situés au-dessus.

En surplomb : Au-dessus de ces panneaux, le surfonds (ou volume d'air)

sans limitation de hauteur.

#### OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le VOLUME TROIS (3) est figuré sous teinte verte sur les plans susvisés (Annexes susvisées).

#### Accès

Le **REQUERANT** déclare que :

\*Les parcelles objets du présent état descriptif de division en volumes seront desservies par la parcelle cadastrée **section AW numéro 399** appartenant au **REQUERANT**, aux termes de servitudes de passage qui seront constituées aux termes du bail emphytéotique objet des présentes.

\*Ledit passage permettant de rejoindre la voie publique.

#### ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

L'immeuble ci-dessus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes reçu par Maître Vincent CHABANNES notaire soussigné, dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques de BEZIERS 2 en même temps que les présentes.

#### EFFET RELATIF

Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en datedu 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

#### EXCLUSION DE LA REGLEMENTATION DU LOTISSEMENT

En vertu des dispositions de l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme : « **constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis** ».

S'agissant d'un bail emphytéotique portant sur des volumes, il est admis qu'il n'y a pas de division foncière au sens de l'article susvisé (C.E. 30 novembre 2007 « ville de Strasbourg »).

En conséquence, le présent bail emphytéotique ne rentre pas dans le champ d'application de la réglementation applicable en matière de lotissement.

#### AUTORISATION DE DIVISION ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas pris une délibération de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, conformément à l'article 115-3 du code de l'urbanisme.

#### NATURE ET QUOTITÉ

Le BAILLEUR est seul propriétaire en pleine propriété de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué dans l'origine de propriété.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le BAILLEUR déclare être propriétaire des parcelles objets du présent état descriptif de division en volumes pour les avoir acquises en totalité en pleine propriété de :

++++++

### **SERVITUDES**

Le BAILLEUR déclare et garantit que l'Immeuble n'est grevé d'aucune servitude de droit privé de nature conventionnelle ou légale, à l'exception de celles pouvant résultaient de la loi, et de l'urbanisme.

### **DESTINATION**

La signature du Bail Emphytéotique donne la faculté au PRENEUR :

\*d'installer une centrale de panneaux photovoltaïques en toiture des ombrières à construire par lui ;

\*De réaliser les travaux et aménagements nécessaires au raccordement de l'Equipement au Réseau Public, en vue de son exploitation par le PRENEUR et de la production d'électricité.

Le BAILLEUR déclare et reconnaît qu'il a déterminé seul la localisation et les dimensions de l'assiette de l'Equipement.

Le PRENEUR déclare et reconnaît qu'après avoir examiné les caractéristiques techniques de l'Equipement et celles de l'immeuble, il a estimé que l'Immeuble, ses accessoires et ses abords étaient aptes à l'installation de l'Equipement et à la réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public.

Le BAIL est constitutif d'un droit réel, faisant du PRENEUR le seul titulaire des constructions qu'il a la faculté de réaliser, librement, sur pergolas durant la durée du bail.

En cette qualité, le PRENEUR dispose aussi librement de son droit appelé emphytéose.

### **PRINCIPE DE REALISATION DE L'EQUIPEMENT**

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà expressément le PRENEUR à procéder aux travaux nécessaires à la réalisation des ombrières, mise en place des panneaux photovoltaïques et à son raccordement au Réseau Public, sous sa seule responsabilité.

Le Bail permet au PRENEUR :

- D'implanter comme bon lui semble l'Equipement dans les Biens loués.
- D'utiliser les accès à l'Immeuble pour des véhicules à moteurs (voitures, camions, engins de chantier), au travers de la servitude d'accès ci-après relatée ;
- D'implanter, dans le sol des assiettes foncières de l'Immeuble et sur l'Immeuble, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de l'Equipement et à son raccordement au Réseau Public (raccordement au poste source ou au poste de livraison de l'électricité), au travers des servitudes de passage de réseaux ci-après relatées ;
- D'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire ;
- D'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit les installations et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24, sept jours sur sept.

Les travaux et aménagements effectués par le PRENEUR, tels que décrits en détail, ci-après devront respecter les règles de l'art et être conformes aux Autorisations d'urbanisme obtenues et visées précédemment.

Les travaux à réaliser par le PRENEUR consistent en :

- **l'implantation de la centrale sur les ombrières du parking,**
- **l'implantation des gaines, câbles, chemin de câbles, fondations et ancrages nécessaires à l'installation de l'Equipement,**

Le tout conformément au permis de construire susvisé.

Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature que ce soit au surplus de la propriété du BAILLEUR et aux avoisinants, à l'exception des troubles normaux du chantier.

A titre indicatif, la durée prévisionnelle des travaux de réalisation de l'Equipement est fixée à TROIS MOIS

#### **DÉTERMINATION DE LA CONFORMITÉ**

Une fois les travaux terminés de réalisation des ombrières et de la centrale, le PRENEUR s'oblige :

- à déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) prévue par les articles R. 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans un délai de trente (30) jours suivant la notification de l'achèvement de l'installation de l'Equipement par le Preneur. Il est ici précisé que la DAACT devra porter sur la totalité des travaux, et en aucune manière sur les travaux partiellement réalisés par l'une ou l'autre des Parties ;
- à transmettre une copie de la DAACT, visée par la Mairie, dès réception, au Preneur ;
- à demander, cinq (5) mois après visa de la Mairie de la DAACT, une attestation de non-contestation de la conformité;

#### **DUREE DU BAIL**

##### **DATE D'EFFET - DURÉE INITIALE**

**Le Bail Emphytéotique administratif prendra effet pour une durée de TRENTE (30) années à compter de la mise en service industrielle de la centrale et, au plus tard, dans un délai de 18 mois suite à la signature des présentes si la mise en service n'était pas intervenue avant cette date.** Il est ici précisé que la date de mise en service de la Centrale correspond à la date à compter de laquelle l'électricité produite par la centrale photovoltaïque sera délivrée sur le Réseau Public.

En aucun cas, le Bail Emphytéotique ne pourra faire l'objet d'un renouvellement par tacite reconduction. Il cesse automatiquement à l'arrivée de son terme sans donner lieu à quelconque indemnité de part et d'autre.

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

Toutefois, à la demande du PRENEUR, le Bail pourra être renouvelé à une reprise pour une durée de dix (10) années.

Cette demande de renouvellement devra être faite par le PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au BAILLEUR six (6) mois avant l'expiration du Bail.

La prorogation démarrera à compter du dernier jour franc de la période en cours.

En cas de prorogation, le bail se poursuivra dans les conditions initialement prévues aux termes des présentes.

## CONSTITUTION DE SERVITUDES

### CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE ET D'ACCÈS

#### 1.Fonds servant :

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398 et la parcelle cadastrée section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

#### 2.Fonds dominant :

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### 3.Conditions de la servitude :

Pour permettre au PRENEUR d'accéder au lot volume présentement donné à Bail, notamment à l'effet de permettre l'installation et la maintenance de l'Equipement et de ses accessoires, le BAILLEUR, propriétaire du **lot volume numéro 1**, consent au PRENEUR, détenteur d'un droit réel sur les **lots volumes 2 et 3** qui accepte, pour lui, ses successeurs, ayants cause, ou entreprise et employés qui seraient mandatés par le PRENEUR et cela uniquement pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, à titre de servitude réelle, un droit de passage et d'accès piéton, véhicules et tous engins, sur les parcelles cadastrées **section AW numéros 398, volume 1 et sur la parcelle cadastrée section AW numéro 399** à l'effet de permettre l'installation et la maintenance de l'Equipement.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir :

- le passage s'effectuera de jour comme de nuit avec tous engins que le PRENEUR jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant, soit en passant par le chemin délimité entre les PARTIES ;
- cette servitude s'exercera telle qu'elle figure sous teinte bleue sur le plan de servitude ci-annexé (**Annexe**).

Les propriétaires du fonds servant, les titulaires de droit réels sur ce fonds ou leurs ayants droit entretiendront à leurs frais le passage afin qu'il soit normalement accessible en tout temps.

Le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes ou les biens, dans la mesure où ces personnes font un usage normal du droit de passage.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant, par dégradation dudit fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette du passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant, titulaires de droit réels, à leur famille et ayants droit et préposés.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayant droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE SOUTERRAIN DE CABLES ET RESEAUX**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398 et la parcelle cadastrée section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

**Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++**

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **3. Conditions de la servitude :**

L'Immeuble dont dépendent les Biens étant composés de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires.

Pour permettre au PRENEUR de poser et fixer les câbles, onduleurs et autres éléments techniques liés à l'exploitation de la centrale, le BAILLEUR propriétaire du lot volume 1 et de la parcelle cadastrée section AW numéro 399 concède à titre de servitude réelle et uniquement pour la durée du Bail Emphytéotique et de ses éventuels renouvellements, au PRENEUR, détenteur d'un droit réel sur les lots volumes 2 et 3, qui accepte pour lui, ses successeurs et ayants cause, une servitude de passage souterraine de réseaux.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir, elle s'exercera dans les conditions et à l'endroit les plus convenables pour le fonds servant.

Cette servitude de passage de réseaux est matérialisée **sous teinte rouge** sur le plan de servitudes susvisé (**Annexe susvisée**) aux présentes après visa des Parties et mention du Notaire.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

Cette servitude inclut le passage sur le fonds servant de tous les entrepreneurs pour la mise en place des systèmes d'intégration, des modules photovoltaïques, des réseaux et autres éléments techniques de l'Équipement ainsi que pour la réalisation des travaux de maintenance y afférant.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;

- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;

- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

## **6.Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE NON ALTIUS TOLLENDI ET DE NON-OMBRAGE**

#### **1.Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398 et la parcelle cadastrée section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant :le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

#### **2.Fonds dominant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **3.Conditions de la servitude :**

Le PRENEUR implantant des panneaux photovoltaïques **sur les lots volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398**, présentement donnés à Bail, l'ensoleillement desdits panneaux est essentiel à son activité.

Le BAILLEUR, propriétaire du **lot volume numéro 1 de cet ensemble immobilier complexe et de la parcelle cadastrée section AW numéro 399**, consent au PRENEUR, détenteur d'un droit réel sur les lots volumes 2 et 3 qui accepte pour lui, ses successeurs et ayants cause, et cela uniquement pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, **une servitude de « non altius tollendi » et de non ombrage.**

A ce titre, le BAILLEUR s'oblige à ne pas édifier, installer ou planter quelques édifices, murs, plantations de haute futaie ou autre élément qui puisse faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement de l'immeuble et ainsi risquer de diminuer le rendement de l'Equipement au-delà d'un plan faisant un angle de 10° avec l'horizontale sur tout le périmètre inférieur de la toiture photovoltaïque. Cette servitude inclut l'obligation pour le propriétaire du fonds servant d'entretenir toute végétation qui serait susceptible de créer, par sa pousse, de l'ombrage à l'Equipement.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

Le BAILLEUR s'engage expressément à consulter le PRENEUR et obtenir son accord, pour toute construction nouvelle qui serait édifiée sur le fonds servant.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les Parties déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité ;

- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;

- **s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière est exigible.**

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à CINQUANTEEUROS (50,00€).

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'IMPLANTATION NÉCESSAIRES AUX PERGOLAS**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **3. Conditions de la servitude :**

Le fonds servant est grevé d'une servitude d'implantation des éléments techniques nécessaires à la coexistence, la solidité, l'entretien, l'usage, la réparation et le remplacement des éléments de structure des pergolas (poteaux et leurs fondations, poutres, etc...) au profit du fonds dominant.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir, elle s'exercera dans les conditions et à l'endroit les plus convenables pour le fonds servant.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'IMPLANTATION NÉCESSAIRES AUX PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **3. Conditions de la servitude :**

Le fonds servant est grevé d'une servitude d'implantation de tous les éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement des panneaux photovoltaïques situés sur les pergolas et sur les bâtiments, à leur solidité, à leur entretien, à leur réparation et/ou à leur remplacement.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et

modalités suivantes, à savoir, elle s'exercera dans les conditions et à l'endroit les plus convenables pour le fonds servant.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'APPUI**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **3. Conditions de la servitude :**

Les volumes numéros 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398 bénéficiera d'une servitude d'appui sur le lot volume numéro 1 du même ensemble immobilier complexe afin d'assurer le bon fonctionnement de la centrale.

En outre, les volumes constituant les volumes inférieurs devront supporter, le cas échéant, à titre de servitude, le passage et l'appui de pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398 et la parcelle cadastrée section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **3. Conditions de la servitude :**

Les volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

Aussi, les volumes numéros 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398 bénéficieront d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales sur le lot volume numéro 1 du même ensemble immobilier complexe.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'ACCROCHAGE**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398 et la parcelle cadastrée section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **3. Conditions de la servitude**

Le volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397 bénéficiera d'une servitude d'accrochage sur les lots volumes numéros 2 et 3 du même ensemble immobilier complexe afin d'assurer le bon fonctionnement de la centrale.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

### **5. Déclarations fiscales**

Les Parties déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité ;

**-s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière est exigible.**

### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à CINQUANTEEUROS (50,00€).

## **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE VUE ET DE TOUR D'ÉCHELLE RECIPROQUES**

### **1. Fonds servant /fonds dominant:**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398 et la parcelle cadastrée section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

### **2. Fonds dominant/Fonds servant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **3. Conditions de la servitude :**

Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

Par ailleurs, le volume supérieur profitera d'une servitude de tour d'échelle.

Aussi, les volumes numéros 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398 bénéficieront d'une servitude de vue et de tour d'échelle sur le lot volume numéro 1 et inversement.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

### **6.Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

## **SERVITUDES TEMPORAIRES NECESSAIRES DURANT LA CONSTRUCTION**

### **1.Fonds servant/fonds dominant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398 et la parcelle cadastrée section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant :le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

### **2.Fonds dominant/fonds servant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **3.Conditions de la servitude :**

Le BAILLEUR consent au PRENEUR durant la construction des ombrières et de la centrale une servitude de passage, et d'accès des machines et personnels habilités et implantation des éléments techniques (pont élévateur passage de câbles, aces divers)

Aussi, les volumes numéros 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 398 bénéficieront d'une servitude de passage des plus étendues et d'implantation de tout éléments techniques nécessaires à la construction et cela jusqu'à l'achèvement de ladite construction et inversement.

### **4.Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée à compter de la signature des présentes, jusqu'à l'achèvement de la construction.

### **5.Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

### **6.Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

## **CONSISTANCE – REGLEMENTATION - OBJET**

### **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 de l'**EMPHYTEOTE**.

L'**EMPHYTEOTE** 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 L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT) ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

### **3°) Objet**

Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général conférée par la collectivité **BAILLEUR** aux présentes, mission non conférée à un organisme à ce jour.

Cette mission d'intérêt générale est la suivante :

- affirmer l'engagement de la commune dans le développement durable ;
- positionner la commune en tant qu'actrice pour les énergies renouvelables ;
- valoriser un espace de stationnement en termes de production d'énergie ;
- protéger les biens et personnes du réchauffement climatique ;
- bénéficier de retombées financières locatives et fiscales issues du projet

Etant précisé que ce bail n'est pas conclu avec une délégation de service.

## **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

## **ETAT DES LIEUX**

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs par les parties à la date du .

Un exemplaire en demeurera annexé, après avoir été certifié véritable par les parties et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

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

## **OCCUPATION DU BIEN**

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** objet de l'état descriptif de division en volumes est actuellement libre de toute occupation.

## CONDITIONS DE JOUISSANCE

### **1°) Jouissance**

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

### **2°) Empiètement - Usurpations**

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements 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**

L'**EMPHYTEOTE** devra consacrer les lieux loués à la mission d'intérêt générale relatée au paragraphe **DESTINATION** qui précède.

### **4°) Affichage sur les murs et bâtiments**

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** dans le strict cadre de la mission qui lui est confiée aux présentes.

### **5°) Réparations locatives ou de menu entretien**

L'**EMPHYTEOTE** 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.

### **6°) Grosses réparations - Reconstruction.**

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, 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.

Tous les dégâts éventuellement occasionnés par la réalisation de la Centrale pendant la période des travaux seront pris en charge par le **PRENEUR**. Ce dernier fera son affaire de l'organisation du chantier pour éviter, autant que possible, de perturber l'activité du **BAILLEUR**.

### **7°) Mise aux normes des bâtiments**

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative eu égard à la mission d'intérêt général dont il s'agit.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux. L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

### **8°) Assurances.**

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'**EMPHYTEOTE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Il devra en outre souscrire dès le premier jour de prise d'effet du présent bail une assurance spécifique liée à la mission d'intérêt général qui lui est confiée et en justifier le même jour au **BAILLEUR**.

Le tout à défaut de résiliation des présentes.

### 9°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est convenu que l'**EMPHYTEOTE** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

### 10°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

L'**EMPHYTEOTE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sous réserve de l'autorisation préalable et écrite du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations en rapport direct avec la mission d'intérêt général.

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

### 11°) Droit d'accession

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

### 12°) Servitudes

L'**EMPHYTEOTE** peut acquérir au profit du fonds 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**.

### 13°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE – Sort des constructions

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.

À la fin du bail, la collectivité **BAILLEUR** devient de plein droit propriétaire des constructions édifiées par l'**EMPHYTEOTE**, et ce sans aucune indemnité.

Plus précisément, la Centrale sera laissée en l'état sans garantie de fonctionnement et cédée au **BAILLEUR** pour un EURO symbolique qui en deviendra propriétaire à moins que ce dernier ne demande le démantèlement des équipements électriques aux frais du **PRENEUR** en procédant notamment au démontage et au transport des modules et onduleurs vers des filières de recyclage adaptées.

Les autres constructions, aménagements et équipements installés par le **PRENEUR** deviendront la propriété du **BAILLEUR**, sans indemnité, et sans que cette accession n'ait besoin d'être constatée par acte notarié.

## CESSION - HYPOTHÈQUE - APPORT EN SOCIÉTÉ

### 1°) Cession du bail - Hypothèque

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

Toutefois, ce droit réel :

. n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable de la collectivité **BAILLEUR** et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations de l'**EMPHYTEOTE** mais également 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 le bien loué, et avec l'approbation préalable de la collectivité **BAILLEUR**, à peine de nullité.

### 2°) Apport à une société

L'apport à une société est interdit.

Envoyé en préfecture le 11/07/2024

Reçu en préfecture le 12/07/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-20240000043-DE



## **REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à deux mille euros (2 000,00 eur).

La redevance est due à compter de la mise en service de l'installation, payable à terme échu, et annuellement, le 15 février de chaque année.

Les sommes dues à la commune seront payées dans un délai de 45 jours à compter de la date d'échéance, soit au plus tard le 30 mars de chaque année. Ces redevances seront versées à la commune sur toute la durée du Bail (correspondant à la période d'exploitation des installations par le PRENEUR).

Intérêts de retard : en cas de non-paiement dans le délai prévu ci-dessus, la somme sera productive d'intérêts de retard, au taux légal. Dans tous les cas de cessation d'activité du fait du PRENEUR, les redevances payées d'avance par celui-ci resteront acquises à la commune, sans préjudice du droit de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

**Le paiement de la redevance s'effectuera auprès du trésor public, la commune de OLONZAC (Hérault) dépendant de la trésorerie de ++++.**

Le PRENEUR devra honorer le paiement des redevances dans tous les cas de figure et notamment en cas de : faillite de la société, rachat de la société, etc...(Cette liste n'ayant pas un caractère limitatif).

### **REVISION DE LA REDEVANCE**

La redevance forfaitaire sera indexée 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 :

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

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

Formule dans laquelle :

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 ;

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.

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.

Si pour un motif quelconque, la redevance n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le PRENEUR ne pourra 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 différend venait devant elle, estime utile de fixer une redevance provisoirement différente.

La redevance est due à compter de la mise en service de l'installation, payable à terme échu, et annuellement, le 15 février de chaque année.

Les sommes dues à la commune seront payées dans un délai de 45 jours à compter de la date d'échéance, soit au plus tard le 30 mars de chaque année.

Ces redevances seront versées à la commune sur toute la durée de la convention (correspondant à la période d'exploitation des installations par le PRENEUR).

Intérêts de retard : en cas de non-paiement dans le délai prévu ci-dessus, la somme sera productive d'intérêts de retard, au taux légal.

Dans tous les cas de cessation d'activité du fait du PRENEUR, les redevances payées d'avance par celui-ci resteront acquises à la commune, sans préjudice du droit de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

**Le paiement de la redevance s'effectuera auprès du trésor public, la commune de OLONZAC (Hérault) dépendant de la trésorerie de ++++.**

Le PRENEUR devra honorer le paiement des redevances dans tous les cas de figure et notamment en cas de : faillite de la société, rachat de la société, etc...(Cette liste n'ayant pas un caractère limitatif)

### **IMPOTS ET TAXES**

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

### **PRIVILEGE**

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

### **DIAGNOSTICS**

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire, ainsi qu'il résulte de la base de données IRSN ci-annexée (**Annexe**).

### **Etat des risques**

Un état des risques est annexé (**Annexe**).

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

## **RESILIATION DU BAIL**

### **1- Motif d'intérêt général**

La commune peut, pour des motifs tirés de l'intérêt général, résilier unilatéralement la présente convention dans les conditions définies ci-après :

La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration du délai de préavis de **6 mois à compter de sa notification**.

Le PRENEUR sera dans ce cas indemnisé de l'entier préjudice né de l'éviction anticipée.

Cette indemnité sera calculée, le cas échéant, sur la base des critères suivants et selon la jurisprudence en vigueur au moment de la résiliation :

-Prise en compte des investissements non encore amortis à la date de la résiliation

-Prise en compte du manque à gagner au titre du contrat d'achat supporté par le PRENEUR

-Prise en compte des frais exposés pour le démontage des équipements et remise en état des parkings.

-Prise en compte des coûts de ruptures liés à la mise en place des instruments de couverture de taux et des coûts consécutifs au remboursement anticipé du prêt.

En pareille hypothèse, les parties s'obligent à trouver une entente organisant la fin anticipée du Bail. Cet accord se formalisera par un protocole transactionnel, ou à défaut devant les tribunaux compétents.

### **- Résiliation pour inexécution des clauses et conditions**

Le présent Bail pourra être révoqué par l'autorité qui a délivré le titre en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions générales ou particulières de la présente autorisation et notamment :

- >en cas de fraude ou de malversation de la part du PRENEUR ;
- >en cas de non-paiement d'un seul terme de la redevance, après mise en demeure ;
- >en cas de cession partielle ou totale sans autorisation telle que prévue à l'article Cession - Hypothèque - Apport en société de la présente autorisation ;
- >en cas de non-usage des installations implantées, dans les conditions définies précédemment ;

Si la sécurité vient à être compromise par défaut d'entretien de l'Équipement dans les conditions définies par la réglementation en vigueur.

L'inexécution s'entend du non-respect :

- financier de l'engagement du fait de carence dans le paiement des diverses sommes dues au titre des charges, impôts et frais divers ;
- juridique des obligations qui incombent au PRENEUR.

En cas de retrait prononcé pour inexécution des clauses et conditions, l'exercice de cette prérogative n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour le PRENEUR.

Dans tous les cas, le sort de l'Équipement est régi par les dispositions du présent Bail.

Toutefois dans le cas où le PRENEUR aurait constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des créanciers ayant fait publier leurs droits, aucune demande de résiliation du Bail n'est recevable à la demande du BAILLEUR avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé par lettre recommandée à ces créanciers et dans la mesure où aucun d'eux n'aurait notifié au BAILLEUR son intention de se substituer ou de substituer un tiers désigné dans les droits et obligations du PRENEUR.

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 PRENEUR préalablement à l'apparition de l'évènement à l'origine de la résiliation.

A cet effet, le BAILLEUR s'engage à dénoncer aux créanciers du PRENEUR une copie du commandement de payer ou de la mise en demeure d'exécuter, en même temps que ce commandement ou cette mise en demeure. Cette dénonciation interviendra par lettre recommandée avec avis de réception.

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

### **- Autre motif de résiliation**

Le PRENEUR a faculté de demander la résiliation du présent Bail, sans retenue ni pénalités, si EDF, ou tout autre acheteur d'énergie qui s'y substituerait, venait à cesser d'acquérir l'électricité produite par l'Équipement photovoltaïque installée sur le domaine public objet du présent Bail au tarif d'achat dont bénéficiera l'Équipement photovoltaïque à la date de mise en service. Cette résiliation fera l'objet d'un préavis adressé à la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois à l'avance.

Dans cette hypothèse, et si le PRENEUR décide d'utiliser le bénéfice de la présente clause, la remise de l'Équipement se fera selon les conditions prévues à l'article Cession - Hypothèque - Apport en société

### **- Caducité**

Si, en cours d'exécution des présentes, 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,

Seul le PRENEUR pourra 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.

De même quel que soit le cas de caducité, dans le cas où le PRENEUR a constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers dont les droits sont inscrits au Service de la Publicité Foncière, aucune caducité ne peut intervenir, avant l'expiration de la procédure ci-dessous.

Le BENEFICIAIRE notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux titulaires de ces droits réels la survenance d'une cause de caducité du Bail.

Si, dans les trois (3) mois de cette notification, ces derniers ne lui ont pas signifié, 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 envisagée) dans les droits et obligations du PRENEUR, la caducité se produit. En cas de substitution, celle-ci est constatée par acte authentique. En cas de caducité, le PRENEUR doit se conformer aux devoirs mis à sa charge en fin de Bail, notamment en matière de démantèlement.

#### **RENONCIATION À RECOURS**

En cas de sinistre, le PRENEUR renonce à tous recours et actions directs et indirects envers le BAILLEUR, 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.

De son côté, le BAILLEUR renonce à tous recours et actions directs et indirects envers le PRENEUR, 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.

Le PRENEUR s'engage à ce que soit inséré, dans les polices d'assurance concernant l'Équipement, une clause de renonciation à tous recours et actions directs et indirects que les assureurs 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 notamment 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.

De son côté le BAILLEUR s'engage à ce que soit inséré, dans les polices d'assurance concernant l'Immeuble, une clause de renonciation à tous recours contre le PRENEUR, son personnel et ses assureurs; et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages notamment 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.

Le BAILLEUR s'engage également à porter à la connaissance de tous locataire du lot-volume 1 le cas échéant, et à leur imposer l'application du présent Article *Renonciation à recours*.

## **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de **BEZIERS 2**.  
Le présent bail est soumis à une imposition fixe de 125€ aux termes de l'article 1048 ter du Code général des Impôts.

« Sont soumis à la perception de l'imposition mentionnée à [l'article 680](#) :

*1° Les actes portant autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutifs d'un droit réel immobilier délivrés soit par l'Etat ou l'un de ses établissements publics en application des articles [L. 2122-5](#) à [L. 2122-14](#) et [L. 2122-17](#) à [L. 2122-19](#) du code général de la propriété des personnes publiques ou de l'article 13 de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, soit par les collectivités territoriales, leurs groupements ou leurs établissements publics, en application des I à III de l'article [L. 1311-5](#) et de l'article [L. 1414-16](#) du code général des collectivités territoriales, ainsi que les baux emphytéotiques administratifs conclus en application de l'article [L. 2341-1](#) du code général de la propriété des personnes publiques ; »*

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à 80.000 ,00 €.

## **ELECTION DE DOMICILE**

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

## **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

## **FRAIS**

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de l'**EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

## **MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention au preneur, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du preneur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

## **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le **PRENEUR**.

## **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

## **DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les 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.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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.

### **FORMALISME LIÉ 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 en-tête du présent acte.

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

VCH/MC/

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

**A SAINT-PAUL-LES-DAX (Landes), au siège de l'Office Notarial, ci-après  
nommé,**

**Maître Vincent CHABANNES, Notaire titulaire d'un Office Notarial à  
SAINT-PAUL-LES-DAX, 49 Boulevard de Lattre de Tassigny, identifié sous le  
numéro CRPCEN 40065,**

**A REÇU le présent acte contenant :**

**I-ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES  
II-BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

**A la requête des parties ci-après identifiées.**

**PREMIERE PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN  
VOLUMES**

La **COMMUNE D'OLONZAC**, Autre collectivité territoriale dont le siège est à  
OLONZAC (34210), Mairie Place de L'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le  
numéro 213 401 896

Figurant ci-après sous la dénomination "**REQUERANT**", ou « **BAILLEUR** »

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit :

**L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES** concernant un immeuble  
existant situé à **OLONZAC (34210), Avenue d'Homps**

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La **COMMUNE D'OLONZAC**, est ici représentée par Monsieur Le Maire de la Commune, Monsieur Luc LOUIS, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délibération du Conseil Municipal datée du **++++++** ci-annexée (**Annexe**).

**LAQUELLE** se présente devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique un état descriptif de division en volume.

**Préalablement à cet acte et pour sa compréhension, il est exposé ce suit**

:

#### **PREAMBULE**

Le plan du présent Etat Descriptif de Division en volumes est le suivant :

- **Exposé**
- **Première partie** : Etat descriptif de division en volumes  
Désignation de l'ensemble immobilier ;  
Division en volumes.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme **IMMEUBLE** et le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** sont employés indifféremment.

#### **EXPOSE**

Le présent acte constitue un mode particulier de répartition de la propriété d'un **IMMEUBLE** ainsi que de l'organisation d'un groupement de propriétaires, mode particulier excluant la soumission au statut de la copropriété.

La terminologie employée, que ce soit **IMMEUBLE** ou **ENSEMBLE IMMOBILIER** ne se rapporte pas aux dispositions de l'article 1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, aucun des volumes à créer ne devant comprendre une quote-part de parties communes.

**Ceci exposé, il est passé à l'état descriptif de division en volumes objet des présentes.**

### **PREMIERE PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

#### **DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

##### **A OLONZAC (HÉRAULT) 34210 Avenue d'Homps,**

Des parcelles de terre à usage de bouledromes sur lesquelles seront édifiées des ombrières.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	397	LES RABONNIERES	00 ha 17 a 52 ca

Total surface : 00 ha 17 a 52 ca

Sont demeurés ci-annexés (**Annexes**), savoir :

-Un extrait de plan cadastral matérialisant l'ancienne parcelle cadastrée **section AW numéro 146** de laquelle provient la parcelle objet des présentes.

-Un extrait de plan du document d'arpentage établi par Monsieur Mathieu BRIGNOL, Géomètre Expert, sur lequel est matérialisée la parcelle objet des présentes ;

-Un extrait de plan de division daté du 19 mars 2024 établi par Monsieur Mathieu BRIGNOL, Géomètre Expert à VILLENEUVE SUR LOT à l'échelle de 1/750.

#### **Observations concernant la surface et les limites**

L'**IMMEUBLE** est désigné par ses références cadastrales et figure sur l'extrait de plan cadastral susvisé (**Annexe susvisée**).

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Les Parties déclarent en avoir été informées, et qu'elles ont la possibilité, si elles le désirent, de demander à leurs frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

### Rappel de la division cadastrale

Le Notaire soussigné rappelle que la parcelle cadastrée section AW numéro 397 provient de la division de l'ancienne parcelle cadastrée section AW numéro 146

, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro +++++ daté du ++++ publié au Service chargé de la publicité foncière de BEZIERS 2 le ++++ volume +++ numéro ++++.

Ledit procès-verbal a été établi sur la base d'un document d'arpentage n° 565 K dressé par Monsieur Mathieu BRIGNOL, géomètre Expert à VILENEUVE SUR LOT, vérifié et numéroté le 29 mars 2024, dont la copie et le modèle 1 est annexée (**Annexe**).

### Accès

Le **REQUERANT** déclare que :

\*La parcelle objet du présent état descriptif de division en volumes est desservie par la parcelle cadastrée **section AW numéro 399** appartenant au **REQUERANT**, aux termes d'une servitude de passage qui sera constituée aux termes du bail emphytéotique figurant en deuxième partie.

\*Ledit passage permettant de rejoindre la voie publique.

### DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DÉCLARATION PRÉALABLE OU DE PERMIS D'AMENAGER

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

**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.**

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 dudit Code.

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 du même Code.

Le cas en l'espèce étant une division en propriété au profit d'une personne ayant obtenu un permis de construire, ainsi qu'il le sera détaillé dans le bail emphytéotique qui suivra.

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

### **DESCRIPTION**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER complexe comprenant **trois (3) volumes**.

Le tout, tel que cet ensemble immobilier avec les bâtiments et les constructions qui le composent est figuré au jeu de plans dressés par Monsieur Mathieu BRIGNOL, géomètre-expert à VILLENEUVE SUR LOT.

Sont demeurés ci-annexés (**Annexe**) les plans suivants :

- Plan cadastral,
- Plan périmétral
- Plan de toiture
- Plan de coupe

### **EFFET RELATIF**

Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à +++ en datedu 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le REQUERANT déclare être propriétaire des parcelles objets du présent état descriptif de division en volumes pour les avoir acquises en totalité en pleine propriété de :

Madame SIBADE ++++, née à +++ le 29 janvier 1887,  
Moyennant un prix de 184.000 € payé comptant et quittancé à l'acte

Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à +++ en datedu 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

### **DIVISION EN VOLUMES**

#### **VOLUME UN (1)**

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

#### **\* En infrastructure :**

Le tréfonds de l'ensemble immobilier sans limitation de profondeur. (Arbitrairement la base supérieure du tréfonds a été définie 1.5 m en dessous du niveau du parking).

**\* En superstructure :**

Le tréfonds de sécurité surplombé par endroits par des espaces aériens sans limitation de hauteur et ailleurs, par des rangées d'ombrières.

Le présent VOLUME UN (1) est constitué par les Bases (101), (102), (103) et (104), qui sont définies comme suit :

BASE (101) d'une superficie de 1 752 m<sup>2</sup> correspondant au TREFONDS de l'ensemble immobilier en-dessous de la cote NGF + 46,70 m et sans limitation de profondeur figurant sous teinte marron clair au plan de coupe susvisé (**Annexe susvisée**), dressé par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

BASE (102) d'une superficie de 552 m<sup>2</sup> correspondant à une épaisseur de tréfonds et l'espace aérien (volume d'air) aux endroits où il n'existe pas d'ombrières, de la cote NGF + 46,70 m en partie inférieure et sans limitation de hauteur en partie supérieure, figurant sous teinte marron clair au plan de coupe susvisé (**Annexe susvisée**), dressé par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

BASE (103) d'une superficie de 620 m<sup>2</sup> correspondant à une épaisseur de tréfonds et aux poteaux de structure et de soutien de la rangée d'ombrières sous le volume V2 de la cote NGF + 46,70 m en partie inférieure à la cote oscillant entre + 51,72 et + 53,85 m en partie supérieure, correspondant au-dessous de la rangée d'ombrières, par-dessus laquelle seront fixés les panneaux photovoltaïques. Cette base figure sous teinte marron clair au plan de coupe susvisé (**Annexe susvisée**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

BASE (104) d'une superficie de 580 m<sup>2</sup> correspondant à une épaisseur de tréfonds et aux poteaux de structure et de soutien de la rangée d'ombrières sous le volume V3 de la cote NGF + 46,70 m en partie inférieure à la cote oscillant entre + 51,72 et + 53,85 m en partie supérieure, correspondant au-dessous de la rangée d'ombrières, par-dessus laquelle seront fixés les panneaux photovoltaïques. Cette base figure sous teinte marron clair au plan de coupe susvisé (**Annexe susvisée**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert

Il est ici précisé que :

LE VOLUME UN (1) COMPREND :

- le tréfonds de l'ensemble immobilier sans limitation de profondeur.
- en surplomb :
- les espaces aériens sous-jacents aux panneaux photovoltaïques de chacune des rangées d'ombrières, comprenant aussi les poteaux de soutien et de structure respectifs ;
- le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur (à l'exception des espaces aériens appartenant aux volumes 2 et 3).

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le VOLUME UN (1) est figuré sous teinte marron clair sur les plans ci-joints et annexés (**Annexe susvisée**).

**VOLUME DEUX (2)**

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

**\* En superstructure**

- Rangée d'ombrières, ainsi que des panneaux photovoltaïques fixés sur celles-ci, et l'espace aérien (volume d'air) situé au-dessus de ces panneaux, sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME DEUX (2) est constitué par la Base (201), qui est définie comme suit :

BASE (201) d'une superficie de 620 m<sup>2</sup> aux surfaces obliques des ombrières liées au Volume V2, ainsi que les panneaux photovoltaïques et l'espace aérien situés au-dessus, oscillant entre les cotes NGF + 51,72 et + 53,85 m en partie inférieure, et sans limitation de hauteur en partie supérieure, figurant sous teinte bleue au plan de toiture et au plan de coupe ci-joints susvisés (**Annexes susvisées**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

Il est précisé que :

LE VOLUME DEUX (2) COMPREND :

Les surfaces obliques des ombrières composant en partie le Volume V2, ainsi que les panneaux photovoltaïques situés au-dessus.

En surplomb : Au-dessus de ces panneaux, le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le VOLUME DEUX (2) est figuré sous teinte bleue sur les plans ci-joints et annexés (**Annexes susvisées**).

**VOLUME TROIS (3) :**

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

\* **En superstructure**

- Rangée d'ombrières, ainsi que des panneaux photovoltaïques fixés sur celles-ci, et l'espace aérien (volume d'air) situé au-dessus de ces panneaux, sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME TROIS (3) est constitué par la Base (301), qui est définie comme suit :

BASE (301) d'une superficie de 580 m<sup>2</sup> aux surfaces obliques des ombrières liées au Volume V3, ainsi que les panneaux photovoltaïques et l'espace aérien situés au-dessus, oscillant entre les cotes NGF + 51,72 et + 53,85 m en partie inférieure, et sans limitation de hauteur en partie supérieure. figurant sous teinte verte au plan de toiture et au plan de coupe susvisés (**Annexes susvisées**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

Il est ici précisé que :

LE VOLUME TROIS 3 COMPREND :

- Les surfaces obliques des ombrières composant en partie le Volume V3, ainsi que les panneaux photovoltaïques situés au-dessus.

En surplomb : Au-dessus de ces panneaux, le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le VOLUME TROIS (3) est figuré sous teinte verte sur les plans ci-joints et annexés (**Annexes susvisées**).

#### RÉSUMÉ DE L'ÉTAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

#### TABLEAU RECAPITULATIF

<b>VOLUMES</b>	<b>SITUATION DES VOLUMES</b>	<b>NATURE</b>
UN (1)	<p><u>EN INFRASTRUCTURE</u> : En partie inférieure, en dessous de la cote NGF + 46,70m et sans limitation de profondeur.</p> <p><u>EN SUPERSTRUCTURE</u> : Sous la rangée de pergolas liée à V2 : de la cote NGF + 46,70 à la cote oscillant entre + 51,72 et + 53,85.</p> <p>Sous la rangée d'ombrières liée à V3 : de la cote NGF + 46,70 à la cote oscillant entre + 51,72 et + 53,85</p> <p><u>ESPACE AERIEN</u> : Au-dessus du tréfonds de sécurité et sans limitation de hauteur : entre les côtes NGF + 46,70 et sans limitation de hauteur.</p>	<p>Epaisseur de TREFONDS sans limitation de profondeur.</p> <p>RDC : Poteaux de soutien et de structure des ombrières de la rangée ainsi que l'espace aérien sous-jacent à celle-ci.</p> <p>Au-dessus de l'ensemble, surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.</p>
DEUX (2)	<p><u>EN SUPERSTRUCTURE ET ESPACE AERIEN</u> :</p> <p>De la cote NGF oscillant entre + 51,72 et + 53,85 en partie inférieure et sans limitation de hauteur en partie supérieure.</p>	<p><u>Sur les ombrières</u> : Surfaces obliques et panneaux photovoltaïques, y compris divers équipements liés à leur usage, et au-dessus de l'ensemble : surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur,</p>
TROIS (3)	<p><u>EN SUPERSTRUCTURE ET ESPACE AERIEN</u> :</p> <p>De la cote NGF oscillant entre + 51,72 et + 53,85 en partie inférieure et sans limitation de hauteur en partie supérieure.</p>	<p><u>Sur les ombrières</u> : Surfaces obliques et panneaux photovoltaïques, y compris divers équipements liés à leur usage, et au-dessus de l'ensemble : surfonds (ou volume d'air) sans</p>

limitation de hauteur.

## TABLEAU D'IDENTIFICATION DES BASES

<u>VOLUME</u>	<u>Base</u>	<u>Cotes NGF</u>	<u>Désignation</u>	<u>Surface m<sup>2</sup></u>	<u>Teinte</u>
<u>VOLUME 1</u>	<u>101</u>	Départ : illimité Fin : + 46,70	Epaisseur de tréfonds sans limitation de profondeur	1752	Marron clair
	<u>102</u>	Départ : + 46,70 Fin : illimité	Espace aérien et surfonds sans limitation de hauteur	552	Marron clair
	<u>103</u>	Départ : + 46,70 Fin : Oscillant entre + 51,72 et + 53,85	Poteaux de structure et de soutien des ombrières du Volume V2 ainsi que l'espace aérien sous-jacent à celle- ci	620	Marron clair
	<u>104</u>	Départ : + 46,70 Fin : Oscillant entre + 51,72 et 53,85	Poteaux de structure et de soutien des ombrières du Volume V3, ainsi que l'espace aérien sous-jacent à celle- ci	580	Marron Clair
<u>VOLUME 2</u>	<u>201</u>	Départ : Oscillant entre + 51,72 et + 53,85 Fin : illimité	Sur la toiture : Panneaux photovoltaïques et Surfonds : sans limitation de hauteur, au-dessus des panneaux photovoltaïques.	620	Bleue
<u>VOLUME 3</u>	<u>301</u>	Départ : Oscillant entre + 51,72 et + 53,85 Fin : illimité	Sur la toiture : Panneaux photovoltaïques et Surfonds : sans limitation de hauteur, au-dessus des panneaux photovoltaïques	580	Verte

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les volumes 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 volumes ci-dessus créés.

Ces volumes seront seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

## **SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIÈRES**

### **SERVITUDES GÉNÉRALES**

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, passage, vue, réparations et remplacement.

Au regard des obligations réelles qui découlent de ces servitudes, chacun des volumes est considéré à l'égard de tout ou partie des autres volumes comme fonds dominant et réciproquement.

Il est précisé que l'énumération des servitudes ci-après ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

Les servitudes ont un caractère réel, elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention soit de confusion en une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

### **Servitudes d'appui**

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque dalle ou chaque élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

En outre, les volumes constituant les volumes inférieurs devront supporter, le cas échéant, à titre de servitude, le passage et l'appui de pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs.

**Fonds servant : volume 1**

**Fonds dominant : volume 2 et 3**

### **Servitude d'écoulement des eaux pluviales**

Les volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

Toutefois les éventuels équipements nécessaires (tuyauteries, caniveaux, canalisations, réseaux, gouttières, etc.) à l'exercice de cette servitude sur le plan vertical et horizontal seront installés, entretenus et remplacés par le propriétaire du lot de volume inférieur qui à cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires (accès, passage, etc.) sur le ou les volumes supérieurs.

**Fonds servant : volume 1**

**Fonds dominant : volume 2 et 3**

### **Servitudes de vues et de tour d'échelle**

Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

Par ailleurs, le volume supérieure profitera d'une servitude de tour d'échelle.

**Fonds servant : volume 1**

**Fonds dominant : volume 2 et 3**

### **Servitude d'accrochage**

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes 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 des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire de ces servitudes sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Dans ce dernier cas, ces servitudes entraînent au profit de leurs

bénéficiaires, en tant que de besoin, et sans indemnité, le droit d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure. Les frais d'entretien et de réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

**Fonds servant : volume 2 et 3**

**Fonds dominant : volume 1**

### **Servitudes de vues**

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres des servitudes réciproques de vue, de prospect et de surplomb résultant de l'implantation des constructions déterminées par toute autorisation d'urbanisme.

**Fonds servant : volume 2 et 3**

**Fonds dominant : volume 1**

### **SERVITUDES PARTICULIÈRES**

Il résulte de l'état descriptif de division en volume dressé par le Monsieur Mathieu BRIGNO, Géomètre-Expert, et dont copie demeure ci-annexé (**Annexe**), des servitudes particulières, qui seront constituées dans le bail emphytéotique à recevoir en seconde partie d'acte.

Les modalités d'exercice de ces servitudes particulières, notamment les modalités d'entretien, de réparation, de reconstruction ou d'assurances des équipements et ouvrages concernés par ces servitudes, seront précisées aux termes dudit bail emphytéotique.

D'une manière générale, chaque propriétaire de l'ensemble immobilier devra accepter et consentir sans indemnité les servitudes non prévues au présent acte et qui s'avèrerait nécessaire de constituer pour l'utilisation normale des différents volumes.

Il résulte du titre de propriété du **REQUERANT** et de l'état hors formalités reçu par le Notaire soussigné, qu'aucune servitude ne grève à ce jour les parcelles objets des présentes.

### **MODIFICATION DES VOLUMES**

Chaque propriétaire de volume pourra, sans l'accord des propriétaires des autres volumes, dans le respect toutefois de leurs droits, de ceux de leurs ayants cause et de ceux des tiers :

- diviser un volume en deux ou plusieurs nouveaux volumes ;
- réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

L'état descriptif de division en volumes sera modifié en conséquence et cette modification sera publiée par son auteur au service de la publicité foncière.

### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Le présent état descriptif de division en volumes sera publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 conformément aux dispositions légales.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

### **POUVOIRS POUR PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de Maître Vincent CHABANNES, Notaire à SAINT-PAUL-LES-DAX (Landes) 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

#### ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction au Tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'Ensemble immobilier, objet des présentes.

#### FRAIS

Les frais de l'établissement du présent état descriptifs de division en volumes seront réglés ce jour par le PRENEUR au Bail emphytéotique à recevoir ci-après.

#### ELECTION DE DOMICILE

Le REQUERANT fait élection de domicile en son siège social.

### DEUXIEME PARTIE : BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Le Notaire soussigné a reçu le présent bail emphytéotique à la requête de :

La **COMMUNE D'OLONZAC**, Autre collectivité territoriale dont le siège est à OLONZAC (34210), Mairie Place de L'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 213 401 896

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**",

#### LE BAILLEUR

La Société dénommée **SPV DEV'ENR 14**, Société par actions simplifiée au capital de 1000 €, dont le siège est à BEZIERS (34500), 43 boulevard d'Angleterre, identifiée au SIREN sous le numéro 904 652 625 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" ou "**PRENEUR**".

#### LE PRENEUR

#### PRÉSENCE-REPRESENTATION

La **COMMUNE D'OLONZAC**, est ici représentée par Monsieur Le Maire de la Commune, Monsieur Luc LOUIS, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délibération du Conseil Municipal datée du ++++ ci-annexée (**Annexe**).

-La Société dénommée La société SPV DEV'ENR 14 est ici représentée par Madame Marie CHEVALLIER, collaboratrice de l'étude du notaire rédacteur, dument habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs émanant de Monsieur Stéphane BOZZARELLI ci-annexée (**Annexe**).

Etant ici précisé que Monsieur Stéphane BOZZARELLI agit lui-même en sa qualité de Président de la société DEV ENR, elle-même présidente de la société SPV DEV'ENR 14.

## CONTEXTE DE L'OPÉRATION

### EXPOSÉ PRÉALABLE

Le PRENEUR déclare avoir pour activité principale l'installation et l'exploitation de centrales photovoltaïques. Son activité s'inscrit dans le cadre d'une démarche de développement durable, respectueuse de l'environnement.

En conséquence, le PRENEUR a proposé au BAILLEUR d'installer en toiture d'ombrières, des panneaux photovoltaïques destinés à être raccordés au Réseau Public en vue de vendre l'électricité produite à ELECTRICITE DE FRANCE (ci-après EDF) ou toute société concurrente, ce que le BAILLEUR a accepté.

La COMMUNE D'OLONZAC, BAILLEUR aux présentes, a accepté cette proposition et déclare en effet que l'opération permettra de répondre à l'intérêt général de la commune et plus précisément :

- d'affirmer son engagement dans le développement durable ;
- de se positionner en tant qu'acteur pour les énergies renouvelables ;
- de valoriser un espace de stationnement en termes de production d'énergie ;
- de protéger les biens et personnes du réchauffement climatique ;
- de bénéficier de retombées financières locatives et fiscales issues du projet

C'est dans ce contexte que les Parties ont convenues de régulariser le Bail Emphytéotique.

### AUTORISATIONS D'URBANISME

Le projet de construction objet des présentes, a fait l'objet :

- d'un arrêté accordant le permis de construire délivré par la mairie d'OLONZAC, le 18 juillet 2023 sous le numéro **PC 034 189 23 00005** autorisant la construction de six ombrières avec couvertures de panneaux photovoltaïques, dont l'arrêté est annexé (**Annexe**).

Cette autorisation administrative a fait l'objet d'un affichage régulier pendant une période continue de deux (2) mois sur le terrain, et ce, conformément à l'article R424-15 du code de l'urbanisme.

L'affichage régulier du **PC 034 189 23 00005** a ainsi été constaté par Me Allia ABBASSI, Commissaire de Justice à SETE et à BEZIERS ainsi qu'il en résulte d'un procès-verbal relatant 3 passages sur les lieux en dates des 6 septembre, six octobre et six novembre 2023.

Une copie du procès-verbal de constat est demeurée annexée à la minute du présent acte (**Annexe**).

Ledit permis de construire est devenu définitif, ainsi qu'il résulte d'un courriel délivré par la mairie d'OLONZAC le 27 décembre 2023 ci-annexé (**Annexe**).

Aucun recours administratif, gracieux ou contentieux ou déféré préfectoral à l'encontre de ce permis de construire n'a été notifié au pétitionnaire dans les formes et délais légaux, et qu'en conséquence le permis est devenu définitif et exécutoire. Une copie d'une attestation de non recours dressée par le Tribunal administratif compétent le 12 avril 2024 est annexée (**Annexe**).

### DELIBERATION

Le représentant du **BAILLEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération du Conseil Municipal motivée en date du ++++ dont une ampliation est demeurée annexée (**Annexe**).

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 BAILLEUR ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.**

**IL A EN CONSEQUENCE ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :**

Le BAILLEUR donne à bail emphytéotique administratif conformément à l'article L 1311-2 du Code Général des collectivités territoriales.

**DÉSIGNATION DU LOT VOLUME DONNE À BAIL**

**A OLONZAC (HÉRAULT) 34210 Avenue d'Hompis,**

Des parcelles de terre à usage de boulodrmes sur lesquelles seront édifier des ombrières.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	397	LES RABONNIERES	00 ha 17 a 52 ca

Total surface : 00 ha 17 a 52 ca

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

Ladite assiette foncière ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes ci- visé préalablement aux présentes.

Le volume immobilier suivant :

**VOLUME DEUX (2)**

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

**\* En superstructure**

- Rangée d'ombrières, ainsi que des panneaux photovoltaïques fixés sur celles-ci, et l'espace aérien (volume d'air) situé au-dessus de ces panneaux, sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME DEUX (2) est constitué par la Base (201), qui est définie comme suit :

BASE (201) d'une superficie de 620 m2 aux surfaces obliques des ombrières liées au Volume V2, ainsi que les panneaux photovoltaïques et l'espace aérien situés au-dessus, oscillant entre les cotes NGF + 51,72 et + 53,85 m en partie inférieure, et sans limitation de hauteur en partie supérieure, figurant sous teinte bleue au plan de toiture et au plan de coupe ci-joints susvisés (**Annexes susvisées**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

Il est précisé que :

LE VOLUME DEUX (2) COMPREND :

Les surfaces obliques des ombrières composant en partie le Volume V2, ainsi que les panneaux photovoltaïques situés au-dessus.

En surplomb : Au-dessus de ces panneaux, le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le VOLUME DEUX (2) est figuré sous teinte bleue sur les plans ci-joints et annexés (**Annexes susvisées**).

### **VOLUME TROIS (3) :**

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

#### **\* En superstructure**

- Rangée d'ombrières, ainsi que des panneaux photovoltaïques fixés sur celles-ci, et l'espace aérien (volume d'air) situé au-dessus de ces panneaux, sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME TROIS (3) est constitué par la Base (301), qui est définie comme suit :

BASE (301) d'une superficie de 580 m<sup>2</sup> aux surfaces obliques des ombrières liées au Volume V3, ainsi que les panneaux photovoltaïques et l'espace aérien situés au-dessus, oscillant entre les cotes NGF + 51,72 et + 53,85 m en partie inférieure, et sans limitation de hauteur en partie supérieure. figurant sous teinte verte au plan de toiture et au plan de coupe susvisés (**Annexes susvisées**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

Il est ici précisé que :

LE VOLUME TROIS 3 COMPREND :

- Les surfaces obliques des ombrières composant en partie le Volume V3, ainsi que les panneaux photovoltaïques situés au-dessus.

En surplomb : Au-dessus de ces panneaux, le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.

#### **OBSERVATIONS :**

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le VOLUME TROIS (3) est figuré sous teinte verte sur les plans ci-joints et annexés (**Annexes susvisées**).

### **Accès**

Le **REQUERANT** déclare que :

\*Les parcelles objets du présent état descriptif de division en volumes seront desservies par la parcelle cadastrée **section AW numéro 399** appartenant au **REQUERANT**, aux termes de servitudes de passage qui seront constituées aux termes du bail emphytéotique figurant en deuxième partie.

\*Ledit passage permettant de rejoindre la voie publique.

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

L'immeuble ci-dessus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes reçu par Maître Vincent CHABANNES notaire soussigné, dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques de BEZIERS 2 en même temps que les présentes.

## **EFFET RELATIF**

**Acquisition ++++++**

### **EXCLUSION DE LA REGLEMENTATION DU LOTISSEMENT**

En vertu des dispositions de l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme : « **constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis** ».

S'agissant d'un bail emphytéotique portant sur des volumes, il est admis qu'il n'y a pas de division foncière au sens de l'article susvisé (C.E. 30 novembre 2007 « ville de Strasbourg »).

En conséquence, le présent bail emphytéotique ne rentre pas dans le champ d'application de la réglementation applicable en matière de lotissement.

### **AUTORISATION DE DIVISION ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME**

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas pris une délibération de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, conformément à l'article 115-3 du code de l'urbanisme.

### **NATURE ET QUOTITÉ**

Le BAILLEUR est seul propriétaire en pleine propriété de l'Immeuble, ainsi qu'il est expliqué dans l'origine de propriété.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le BAILLEUR déclare être propriétaire des parcelles objets du présent état descriptif de division en volumes pour les avoir acquises en totalité en pleine propriété de :

**++++++**

### **SERVITUDES**

Le BAILLEUR déclare et garantit que l'Immeuble n'est grevé d'aucune servitude de droit privé de nature conventionnelle ou légale, à l'exception de celles pouvant résulter de la loi, et de l'urbanisme.

### **DESTINATION**

La signature du Bail Emphytéotique donne la faculté au PRENEUR :

\*d'installer une centrale de panneaux photovoltaïques en toiture des ombrières à construire par lui ;

\*De réaliser les travaux et aménagements nécessaires au raccordement de l'Équipement au Réseau Public, en vue de son exploitation par le PRENEUR et de la production d'électricité.

Le BAILLEUR déclare et reconnaît qu'il a déterminé seul la localisation et les dimensions de l'assiette de l'Équipement.

Le PRENEUR déclare et reconnaît qu'après avoir examiné les caractéristiques techniques de l'Équipement et celles de l'immeuble, il a estimé que l'Immeuble, ses accessoires et ses abords étaient aptes à l'installation de l'Équipement et à la réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public.

Le BAIL est constitutif d'un droit réel, faisant du PRENEUR le seul titulaire des constructions qu'il a la faculté de réaliser, librement, sur ombrière durant la durée du bail.

En cette qualité, le PRENEUR dispose aussi librement de son droit appelé emphytéose.

### **PRINCIPE DE REALISATION DE L'EQUIPEMENT**

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà expressément le PRENEUR à procéder aux travaux nécessaires à la réalisation des ombrières, mise en place des panneaux photovoltaïques et à son raccordement au Réseau Public, sous sa seule responsabilité.

Le Bail permet au PRENEUR :

- D'implanter comme bon lui semble l'Equipement dans les Biens loués.
- D'utiliser les accès à l'Immeuble pour des véhicules à moteurs (voitures, camions, engins de chantier), au travers de la servitude d'accès ci-après relatée ;
- D'implanter, dans le sol des assiettes foncières de l'Immeuble et sur l'Immeuble, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de l'Equipement et à son raccordement au Réseau Public (raccordement au poste source ou au poste de livraison de l'électricité), au travers des servitudes de passage de réseaux ci-après relatées ;
- D'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire ;
- D'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit les installations et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24, sept jours sur sept.

Les travaux et aménagements effectués par le PRENEUR, tels que décrits en détail, ci-après devront respecter les règles de l'art et être conformes aux Autorisations d'urbanisme obtenues et visées précédemment.

Les travaux à réaliser par le PRENEUR consistent en :

**- la construction des ombrières sur le boulodrome**

**-l'implantation des gaines, câbles, chemin de câbles, fondations et ancrages nécessaires à l'installation de l'Equipement,**

Le tout conformément au permis de construire susvisé.

Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature que ce soit au surplus de la propriété du BAILLEUR et aux avoisinants, à l'exception des troubles normaux du chantier.

A titre indicatif, la durée prévisionnelle des travaux de réalisation de l'Equipement est fixée à TROIS MOIS

### **DÉTERMINATION DE LA CONFORMITÉ**

Une fois les travaux terminés de réalisation des ombrières et de la centrale, le PRENEUR s'oblige :

- à déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) prévue par les articles R. 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans un délai de trente (30) jours suivant la notification de l'achèvement de l'installation de l'Équipement par le Preneur. Il est ici précisé que la DAACT devra porter sur la totalité des travaux, et en aucune manière sur les travaux partiellement réalisés par l'une ou l'autre des Parties ;
- à transmettre une copie de la DAACT, visée par la Mairie, dès réception, au Preneur ;
- à demander, cinq (5) mois après visa de la Mairie de la DAACT, une attestation de non-contestation de la conformité;

## DUREE DU BAIL

### DATE D'EFFET - DURÉE INITIALE

**Le Bail Emphytéotique administratif prendra effet pour une durée de TRENTE (30) années à compter de la mise en service industrielle de la centrale et, au plus tard, dans un délai de 18 mois suite à la signature des présentes si la mise en service n'était pas intervenue avant cette date.** Il est ici précisé que la date de mise en service de la Centrale correspond à la date à compter de laquelle l'électricité produite par la centrale photovoltaïque sera délivrée sur le Réseau Public.

En aucun cas, le Bail Emphytéotique ne pourra faire l'objet d'un renouvellement par tacite reconduction. Il cesse automatiquement à l'arrivée de son terme sans donner lieu à quelconque indemnité de part et d'autre.

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

Toutefois, à la demande du PRENEUR, le Bail pourra être renouvelé à une reprise pour une durée de dix (10) années.

Cette demande de renouvellement devra être faite par le PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au BAILLEUR six (6) mois avant l'expiration du Bail.

La prorogation démarrera à compter du dernier jour franc de la période en cours.

En cas de prorogation, le bail se poursuivra dans les conditions initialement prévues aux termes des présentes.

## CONSTITUTION DE SERVITUDES

### CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE ET D'ACCÈS

#### 1.Fonds servant :

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397 et la parcelle cadastrée section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant :le BAILLEUR

**Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++**

#### 2.Fonds dominant :

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **3. Conditions de la servitude :**

Pour permettre au PRENEUR d'accéder au lot volume présentement donné à Bail, notamment à l'effet de permettre l'installation et la maintenance de l'Equipement et de ses accessoires, le BAILLEUR, propriétaire du **lot volume numéro 1**, consent au PRENEUR, détenteur d'un droit réel sur les **lots volumes 2 et 3** qui accepte, pour lui, ses successeurs, ayants cause, ou entreprise et employés qui seraient mandatés par le PRENEUR et cela uniquement pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, à titre de servitude réelle, un droit de passage et d'accès piéton, véhicules et tous engins, sur les parcelles cadastrées **section AW numéro 397 volume 1 et section AW numéro 399**, à l'effet de permettre l'installation et la maintenance de l'Equipement.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir :

- le passage s'effectuera de jour comme de nuit avec tous engins que le PRENEUR jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant, soit en passant par le chemin délimité entre les PARTIES ;
- cette servitude s'exercera telle qu'elle figure sous teinte bleue sur le plan de servitude ci-annexé (**Annexe**).

Les propriétaires du fonds servant, les titulaires de droit réels sur ce fonds ou leurs ayants droit entretiendront à leurs frais le passage afin qu'il soit normalement accessible en tout temps.

Le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes ou les biens, dans la mesure où ces personnes font un usage normal du droit de passage.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant, par dégradation dudit fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette du passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant, titulaires de droit réels, à leur famille et ayants droit et préposés.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayant droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

## **6.Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

## **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'IMPLANTATION NÉCESSAIRES AUX COMBRIÈRES**

### **1.Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

### **2.Fonds dominant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **3.Conditions de la servitude**

Le fonds servant est grevé d'une servitude d'implantation des éléments techniques nécessaires à la coexistence, la solidité, l'entretien, l'usage, la réparation et le remplacement des éléments de structure des ombrières (poteaux et leurs fondations, poutres, etc...) au profit du fonds dominant.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir, elle s'exercera dans les conditions et à l'endroit les plus convenables pour le fonds servant.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

### **4.Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

## **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'IMPLANTATION NÉCESSAIRES AUX PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **3. Conditions de la servitude**

Le fonds servant est grevé d'une servitude d'implantation de tous les éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement des panneaux photovoltaïques situés sur les pergolas et sur les bâtiments, à leur solidité, à leur entretien, à leur réparation et/ou à leur remplacement.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir, elle s'exercera dans les conditions et à l'endroit les plus convenables pour le fonds servant.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

## **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE DE RÉSEAUX DIVERS**

### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397 et la parcelle cadastrée section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **3. Conditions de la servitude**

L'immeuble dont dépendent les Biens étant composés de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires.

Pour permettre au PRENEUR de poser et fixer les câbles, onduleurs et autres éléments techniques liés à l'exploitation de la centrale, le BAILLEUR propriétaire du lot volume 1 et de la parcelle cadastrée section AW numéro 399 concède à titre de servitude réelle et uniquement pour la durée du Bail Emphytéotique et de ses éventuels renouvellements, au PRENEUR, détenteur d'un droit réel sur les lots volumes 2 et 3, qui accepte pour lui, ses successeurs et ayants cause, une servitude de passage souterraine de réseaux.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir, elle s'exercera dans les conditions et à l'endroit les plus convenables pour le fonds servant.

Cette servitude de passage de réseaux est matérialisée **sous teinte rouge** sur le plan de servitudes susvisé (**Annexe susvisée**) aux présentes après visa des Parties et mention du Notaire.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

Cette servitude inclut le passage sur le fonds servant de tous les entrepreneurs pour la mise en place des systèmes d'intégration, des modules photovoltaïques, des réseaux et autres éléments techniques de l'Équipement ainsi que pour la réalisation des travaux de maintenance y afférant.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;

- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;

- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE NON ALTIUS TOLLENDI ET DE NON-OMBRAGE**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397 et la parcelle cadastrée section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **3. Conditions de la servitude**

Le PRENEUR implantant des panneaux photovoltaïques **sur les lots volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397** présentement donnés à Bail, l'ensoleillement desdits panneaux est essentiel à son activité.

Le BAILLEUR, propriétaire du **lot volume numéro 1** de cet ensemble immobilier complexe et de la parcelle cadastrée **section AW numéro 399** consent au PRENEUR, détenteur d'un droit réel sur les lots volumes 2 et 3, qui accepte pour lui, ses successeurs et ayants cause, et cela uniquement pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, **une servitude de « non altius tollendi » et de non ombrage.**

A ce titre, le BAILLEUR s'oblige à ne pas édifier, installer ou planter quelques édifices, murs, plantations de haute futaie ou autre élément qui puisse faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement de l'Immeuble et ainsi risquer de diminuer le rendement de l'Équipement au-delà d'un plan faisant un angle de 10° avec l'horizontale sur tout le périmètre inférieur de la toiture photovoltaïque. Cette servitude inclut l'obligation pour le propriétaire du fonds servant d'entretenir toute végétation qui serait susceptible de créer, par sa pousse, de l'ombrage à l'Équipement.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

Le BAILLEUR s'engage expressément à consulter le PRENEUR et obtenir son accord, pour toute construction nouvelle qui serait édifiée sur le fonds servant.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

### **5. Déclarations fiscales**

Les Parties déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité ;

**-s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière est exigible.**

### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à CINQUANTEEUROS (50,00€).

## **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'APPUI**

### **1.Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

### **2.Fonds dominant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **3.Conditions de la servitude**

Les volumes numéros 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397 bénéficiera d'une servitude d'appui sur le lot volume numéros 1 du même ensemble immobilier complexe afin d'assurer le bon fonctionnement de la centrale.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

### **4.Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

### **5.Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;

- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;

- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

### **6.Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

## **CONSTITUTION D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES**

### **1.Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

### **2.Fonds dominant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **3.Conditions de la servitude**

Les volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

Aussi, les volumes numéros 2 et de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397 bénéficiera d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales sur le lot volume numéro 1 du même ensemble immobilier complexe.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

### **4.Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

### **5.Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;

- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;

- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

### **6.Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

## **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE VUE ET DE TOUR D'ÉCHELLE**

### **1.Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397 et la parcelle cadastrée section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

## **2.Fonds dominant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

## **3.Conditions de la servitude**

Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

Par ailleurs, le volume supérieure profitera d'une servitude de tour d'échelle.

Aussi, les volumes numéros 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397 bénéficiera d'une servitude de vue et de tour d'échelle sur le lot volume numéro 1.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

## **4.Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

## **5.Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

## **6.Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

## **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE VUE**

### **1.Fonds servant :**

Désignation : volumes numéros 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 397

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant :le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **2.Fonds dominant :**

Désignation : volume 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 397

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

**Effet relatif : Acte reçu par +++++**

### **3. Conditions de la servitude**

Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

Aussi, le volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397 bénéficiera d'une servitude de vue sur les lots volumes numéro 2 et 3

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

### **5. Déclarations fiscales**

Les Parties déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité ;

**-s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière est exigible.**

### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à CINQUANTEEUROS (50,00€).

## **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'ACCROCHAGE**

### **1. Fonds servant :**

Désignation : volumes numéros 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 397

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volume 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 397

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

**Effet relatif : Acte reçu par +++++**

### **3. Conditions de la servitude**

Le volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397 bénéficiera d'une servitude d'accrochage sur les lots volumes numéros 2

et 3 du même ensemble immobilier complexe afin d'assurer le bon fonctionnement de la centrale.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les Parties déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité ;

**-s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière est exigible.**

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à CINQUANTEEUROS (50,00€).

### **SERVITUDES TEMPORAIRES NECESSAIRES DURANT LA CONSTRUCTION**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

**Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++**

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volumes 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **3. Conditions de la servitude**

Le BAILLEUR consent au PRENEUR durant la construction des ombrières et de la centrale une servitude de passage, et d'accès des machines et personnels habilités et implantation des éléments techniques (pont élévateur passage de câbles, aces divers)

Aussi, les volumes numéros 2 et 3 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 397 bénéficieront d'une servitude de passage des plus étendues et d'implantation de tout éléments techniques nécessaires à la construction et cela jusqu'à l'achèvement de ladite construction.

#### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée à compter de la signature des présentes, jusqu'à l'achèvement de la construction.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSISTANCE – REGLEMENTATION - OBJET**

#### **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 de l'EMPHYTEOTE.

L'EMPHYTEOTE 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 L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT), ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

#### **3°) Objet**

Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général conférée par la collectivité **BAILLEUR** aux présentes, mission non conférée à un organisme à ce jour.

Cette mission d'intérêt générale est la suivante :

- affirmer l'engagement de la commune dans le développement durable ;
- positionner la commune en tant qu'actrice pour les énergies renouvelables ;
- valoriser un espace de stationnement en termes de production d'énergie ;
- protéger les biens et personnes du réchauffement climatique ;
- bénéficier de retombées financières locatives et fiscales issues du projet

Etant précisé que ce bail n'est pas conclu avec une délégation de service.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

**Le VENDEUR est devenu propriétaire de la façon suivante :**

**[REDACTED]**

## ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs par les parties à la date du .

Un exemplaire en demeurera annexé, après avoir été certifié véritable par les parties et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

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

## OCCUPATION DU BIEN

Le BAILLEUR déclare que le BIEN objet de l'état descriptif de division en volumes est actuellement libre de toute occupation.

## CONDITIONS DE JOUISSANCE

### **1°) Jouissance**

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

### **2°) Empiètement - Usurpations**

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements 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**

L'**EMPHYTEOTE** devra consacrer les lieux loués à la mission d'intérêt générale relatée au paragraphe **DESTINATION** qui précède.

### **4°) Affichage sur les murs et bâtiments**

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** dans le strict cadre de la mission qui lui est confiée aux présentes.

### **5°) Réparations locatives ou de menu entretien**

L'**EMPHYTEOTE** 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.

### **6°) Grosses réparations - Reconstruction.**

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, 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.

Tous les dégâts éventuellement occasionnés par la réalisation de la Centrale pendant la période des travaux seront pris en charge par le PRENEUR. Ce dernier fera son affaire de l'organisation du chantier pour éviter, autant que possible, de perturber l'activité du BAILLEUR.

### **7°) Mise aux normes des bâtiments**

De convention expresse, le BAILLEUR ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative eu égard à la mission d'intérêt général dont il s'agit.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux. L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

#### **8°) Assurances.**

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;

- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;

- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'**EMPHYTEOTE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Il devra en outre souscrire dès le premier jour de prise d'effet du présent bail une assurance spécifique liée à la mission d'intérêt général qui lui est confiée et en justifier le même jour au **BAILLEUR**.

Le tout à défaut de résiliation des présentes.

#### **9°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation**

Il est convenu que l'**EMPHYTEOTE** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

#### **10°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations**

L'**EMPHYTEOTE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sous réserve de l'autorisation préalable et écrite du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations en rapport direct avec la mission d'intérêt général.

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

#### **11°) Droit d'accession**

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

#### **12°) Servitudes**

L'**EMPHYTEOTE** peut acquérir au profit du fonds 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**.

#### **13°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE – Sort des constructions**

**Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'EMPHYTEOTE devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.**

À la fin du bail, la collectivité **BAILLEUR** devient de plein droit propriétaire des constructions édifiées par l'**EMPHYTEOTE**, et ce sans aucune indemnité.

Plus précisément, la Centrale sera laissée en l'état sans garantie de fonctionnement et cédée au **BAILLEUR** pour un EURO symbolique qui en deviendra propriétaire à moins que ce dernier ne demande le démantèlement des équipements électriques aux frais du **PRENEUR** en procédant notamment au démontage et au transport des modules et onduleurs vers des filières de recyclage adaptées.

Les autres constructions, aménagements et équipements installés par le **PRENEUR** deviendront la propriété du **BAILLEUR**, sans indemnité, et sans que cette accession n'ait besoin d'être constatée par acte notarié.

## **CESSION - HYPOTHÈQUE - APPORT EN SOCIÉTÉ**

### **1°) Cession du bail - Hypothèque**

Le bail confère à l'EMPHYTEOTE un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

Toutefois, ce droit réel :

**. n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable de la collectivité BAILLEUR et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations de l'EMPHYTEOTE mais également 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 le bien loué, et avec l'approbation préalable de la collectivité BAILLEUR, à peine de nullité.**

### **2°) Apport à une société**

L'apport à une société est interdit.

## **REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à trois mille euros (3 000,00 eur). La redevance est due à compter de la mise en service de l'installation, payable à terme échu, et annuellement, le 15 février de chaque année.

Les sommes dues à la commune seront payées dans un délai de 45 jours à compter de la date d'échéance, soit au plus tard le 30 mars de chaque année. Ces redevances seront versées à la commune sur toute la durée du Bail (correspondant à la période d'exploitation des installations par le PRENEUR).

Intérêts de retard : en cas de non-paiement dans le délai prévu ci-dessus, la somme sera productive d'intérêts de retard, au taux légal. Dans tous les cas de cessation d'activité du fait du PRENEUR, les redevances payées d'avance par celui-ci resteront acquises à la commune, sans préjudice du droit de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

**Le paiement de la redevance s'effectuera auprès du trésor public, la commune de OLONZAC (Hérault) dépendant de la trésorerie de ++++.**

Le PRENEUR devra honorer le paiement des redevances dans tous les cas de figure et notamment en cas de : faillite de la société, rachat de la société, etc...(Cette liste n'ayant pas un caractère limitatif).

## **REVISION DE LA REDEVANCE**

La redevance forfaitaire sera indexée 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 :

Formule dans laquelle :

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 ;

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.

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.

Si pour un motif quelconque, la redevance n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le PRENEUR ne pourra 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 différend venait devant elle, estime utile de fixer une redevance provisoirement différente.

## **IMPOTS ET TAXES**

L'EMPHYTEOTE devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

## **PRIVILEGE**

Le BAILLEUR se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

## **DIAGNOSTICS**

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire, ainsi qu'il résulte de la base de données IRSN ci-annexée (**Annexe**).

### **Etat des risques**

Un état des risques est annexé (**Annexe**).

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

## **RESILIATION DU BAIL**

### **1- Motif d'intérêt général**

La commune peut, pour des motifs tirés de l'intérêt général, résilier unilatéralement la présente convention dans les conditions définies ci-après :

La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration du délai de préavis de **6 mois à compter de sa notification**.

Le PRENEUR sera dans ce cas indemnisé de l'entier préjudice né de l'éviction anticipée.

Cette indemnité sera calculée, le cas échéant, sur la base des critères suivants et selon la jurisprudence en vigueur au moment de la résiliation :

- Prise en compte des investissements non encore amortis à la date de la résiliation
- Prise en compte du manque à gagner au titre du contrat d'achat supporté par le PRENEUR
- Prise en compte des frais exposés pour le démontage des équipements et remise en état des parkings.
- Prise en compte des coûts de ruptures liés à la mise en place des instruments de couverture de taux et des coûts consécutifs au remboursement anticipé du prêt.

En pareille hypothèse, les parties s'obligent à trouver une entente organisant la fin anticipée du Bail. Cet accord se formalisera par un protocole transactionnel, ou à défaut devant les tribunaux compétents.

#### **- Résiliation pour inexécution des clauses et conditions**

Le présent Bail pourra être révoqué par l'autorité qui a délivré le titre en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions générales ou particulières de la présente autorisation et notamment :

- >en cas de fraude ou de malversation de la part du PRENEUR ;
  - >en cas de non-paiement d'un seul terme de la redevance, après mise en demeure ;
  - >en cas de cession partielle ou totale sans autorisation telle que prévue à l'article Conditions de jouissance - 13°)Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE – Sort des constructions de la présente autorisation ;
  - >en cas de non-usage des installations implantées, dans les conditions définies précédemment ;
- Si la sécurité vient à être compromise par défaut d'entretien de l'Equipement dans les conditions définies par la réglementation en vigueur.

L'inexécution s'entend du non-respect :  
financier de l'engagement du fait de carence dans le paiement des diverses sommes dues au titre des charges, impôts et frais divers ;  
juridique des obligations qui incombent au PRENEUR.

En cas de retrait prononcé pour inexécution des clauses et conditions, l'exercice de cette prérogative n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour le PRENEUR.

Dans tous les cas, le sort de l'Equipement est régi par les dispositions du présent Bail.

Toutefois dans le cas où le PRENEUR aurait constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des créanciers ayant fait publier leurs droits, aucune demande de résiliation du Bail n'est recevable à la demande du BAILLEUR avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé par lettre recommandée à ces créanciers et dans la mesure où aucun d'eux n'aurait notifié au BAILLEUR son intention de se substituer ou de substituer un tiers désigné dans les droits et obligations du PRENEUR.

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 PRENEUR préalablement à l'apparition de l'évènement à l'origine de la résiliation.

A cet effet, le BAILLEUR s'engage à dénoncer aux créanciers du PRENEUR une copie du commandement de payer ou de la mise en demeure d'exécuter, en même temps que ce commandement ou cette mise en demeure. Cette dénonciation interviendra par lettre recommandée avec avis de réception.

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

### **- Autre motif de résiliation**

Le PRENEUR a faculté de demander la résiliation du présent Bail, sans retenue ni pénalités, si EDF, ou tout autre acheteur d'énergie qui s'y substituerait, venait à cesser d'acquérir l'électricité produite par l'Équipement photovoltaïque installée sur le domaine public objet du présent Bail au tarif d'achat dont bénéficiera l'Équipement photovoltaïque à la date de mise en service. Cette résiliation fera l'objet d'un préavis adressé à la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois à l'avance.

Dans cette hypothèse, et si le PRENEUR décide d'utiliser le bénéfice de la présente clause, la remise de l'Équipement se fera selon les conditions prévues à l'article Conditions de jouissance - 13°)Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE – Sort des constructions

### **- Caducité**

Si, en cours d'exécution des présentes, 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,

Seul le PRENEUR pourra 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.

De même quel que soit le cas de caducité, dans le cas où le PRENEUR a constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers dont les droits sont inscrits au Service de la Publicité Foncière, aucune caducité ne peut intervenir, avant l'expiration de la procédure ci-dessous.

Le BENEFICIAIRE notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux titulaires de ces droits réels la survenance d'une cause de caducité du Bail.

Si, dans les trois (3) mois de cette notification, ces derniers ne lui ont pas signifié, 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 envisagée) dans les droits et obligations du PRENEUR, la caducité se produit. En cas de substitution, celle-ci est constatée par acte authentique. En cas de caducité, le PRENEUR doit se conformer aux devoirs mis à sa charge en fin de Bail, notamment en matière de démantèlement.

## **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

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

Le présent bail est soumis à une imposition fixe de 125€ aux termes de l'article 1048 ter du Code général des Impôts.

*« Sont soumis à la perception de l'imposition mentionnée à [l'article 680](#) :*

*1° Les actes portant autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutifs d'un droit réel immobilier délivrés soit par l'Etat ou l'un de ses*

*établissements publics en application des articles [L. 2122-5](#) à [L. 2122-14](#) et [L. 2122-17](#) à [L. 2122-19](#) du code général de la propriété des personnes publiques ou de l'article 13 de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, soit par les collectivités territoriales, leurs groupements ou leurs établissements publics, en application des I à III de l'article L. 1311-5 et de l'article [L. 1414-16](#) du code général des collectivités territoriales, ainsi que les baux emphytéotiques administratifs conclus en application de l'article [L. 2341-1](#) du code général de la propriété des personnes publiques ; »*

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à 120.000,00€ (3.000,00€) par an durant 40 années maximales en cas de reconduction).

#### **RENONCIATION À RECOURS**

En cas de sinistre, le PRENEUR renonce à tous recours et actions directs et indirects envers le BAILLEUR, 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.

De son côté, le BAILLEUR renonce à tous recours et actions directs et indirects envers le PRENEUR, 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.

Le PRENEUR s'engage à ce que soit inséré, dans les polices d'assurance concernant l'Équipement, une clause de renonciation à tous recours et actions directs et indirects que les assureurs 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 notamment 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.

De son côté le BAILLEUR s'engage à ce que soit inséré, dans les polices d'assurance concernant l'Immeuble, une clause de renonciation à tous recours contre le PRENEUR, son personnel et ses assureurs; et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages notamment 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.

Le BAILLEUR s'engage également à porter à la connaissance de tous locataire du lot-volume 1 le cas échéant, et à leur imposer l'application du présent Article *Renonciation à recours*.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

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

#### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

#### **FRAIS**

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de l'**EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

#### **MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention au preneur, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes

qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du preneur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le PRENEUR.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les 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.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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.

### **FORMALISME LIÉ 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 en-tête du présent acte.

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

VCH/MC/  
100025004

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

**A SAINT-PAUL-LES-DAX (Landes), au siège de l'Office Notarial, ci-après  
nommé,**

**Maître Vincent CHABANNES, Notaire titulaire d'un Office Notarial à  
SAINT-PAUL-LES-DAX, 49 Boulevard de Lattre de Tassigny, identifié sous le  
numéro CRPCEN 40065,**

**A REÇU le présent acte contenant :**

**I-ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES  
II-BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

**A la requête des parties ci-après identifiées.**

**PREMIERE PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN  
VOLUMES**

La **COMMUNE D'OLONZAC**, Autre collectivité territoriale dont le siège est à  
OLONZAC (34210), Mairie Place de L'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le  
numéro 213 401 896 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de  
OLONZAC.

Figurant ci-après sous la dénomination "**REQUERANT**", ou « **BAILLEUR** »

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit :

**L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES** concernant un immeuble  
existant situé à **OLONZAC (34210), Avenue d'Homs**

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La **COMMUNE D'OLONZAC**, est ici représentée par Monsieur Le Maire de la Commune, Monsieur Luc LOUIS, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délibération du Conseil Municipal datée du +++ ci-annexée (**Annexe**).

**LAQUELLE** se présente devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique un état descriptif de division en volume.

**Préalablement à cet acte et pour sa compréhension, il est exposé ce suit**  
:

#### **PREAMBULE**

Le plan du présent Etat Descriptif de Division en volumes est le suivant :

- **Exposé**
- **Première partie** : Etat descriptif de division en volumes  
Désignation de l'ensemble immobilier ;  
Division en volumes.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme **IMMEUBLE** et le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** sont employés indifféremment.

#### **EXPOSE**

Le présent acte constitue un mode particulier de répartition de la propriété d'un **IMMEUBLE** ainsi que de l'organisation d'un groupement de propriétaires, mode particulier excluant la soumission au statut de la copropriété.

La terminologie employée, que ce soit **IMMEUBLE** ou **ENSEMBLE IMMOBILIER** ne se rapporte pas aux dispositions de l'article 1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, aucun des volumes à créer ne devant comprendre une quote-part de parties communes.

**Ceci exposé, il est passé à l'état descriptif de division en volumes objet des présentes.**

### **PREMIERE PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

#### **DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

##### **DESIGNATION**

#### **A OLONZAC (HÉRAULT) 34210 Avenue d'Homps,**

Un gymnase communal, sur lequel sera mis en place des panneaux photovoltaïques en toiture.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	395	LES RABONNIERES	00 ha 13 a 12 ca

Total surface : 00 ha 13 a 12 ca

Sont demeurés ci-annexés (**Annexes**), savoir :

-Un extrait de plan cadastral matérialisant l'ancienne parcelle cadastrée **section AW numéro 146**, de laquelle provient la parcelle objet des présentes.

-Un extrait de plan du document d'arpentage établi par Monsieur Mathieu BRIGNOL, Géomètre Expert, sur lequel sont matérialisées les parcelles objets des présentes ;

-Un extrait de plan de division daté du 19 mars 2024 établi par Monsieur Mathieu BRIGNOL, Géomètre Expert à VILLENEUVE SUR LOT à l'échelle de 1/750.

#### **Observations concernant la surface et les limites**

L'**IMMEUBLE** est désigné par ses références cadastrales et figure sur l'extrait de plan cadastral susvisé (**Annexe susvisée**).

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Les Parties déclarent en avoir été informées, et qu'elles ont la possibilité, si elles le désirent, de demander à leurs frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

### **Rappel de la division cadastrale**

Le Notaire soussigné rappelle que la parcelle cadastrée section **AW numéro 395** provient de la division de l'ancienne parcelle cadastrée **section AW numéro 146**, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro +++++ daté du +++++ publié au Service chargé de la publicité foncière de BEZIERS 2 le +++++ volume +++ numéro +++++.

Ledit procès-verbal a été établi sur la base d'un document d'arpentage n° 565 K dressé par Monsieur Mathieu BRIGNOL, géomètre Expert à VILENEUVE SUR LOT, vérifié et numéroté le 29 mars 2024, dont la copie et le modèle 1 est annexée (**Annexe**).

### **Accès**

Le **REQUERANT** déclare que :

\*Les parcelles objets du présent état descriptif de division en volumes seront desservies par la parcelle cadastrée **section AW numéro 399** appartenant au **REQUERANT**, aux termes de servitudes de passage qui sera constituée aux termes du bail emphytéotique figurant en deuxième partie.

\*Ledit passage permettant de rejoindre la voie publique.

### **DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DÉCLARATION PRÉALABLE OU DE PERMIS D'AMENAGER**

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

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.**

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 dudit Code.

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 du même Code.

Le cas en l'espèce étant une division en propriété au profit d'une personne ayant obtenu un permis de construire, ainsi qu'il le sera détaillé dans le bail emphytéotique qui suivra.

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

### **DESCRIPTION**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER complexe comprenant deux volumes.

Le tout, tel que cet ensemble immobilier avec les bâtiments et les constructions qui le composent est figuré au jeu de plans dressés par Monsieur Mathieu BRIGNOL, géomètre-expert à VILLENEUVE SUR LOT.

Sont demeurés ci-annexés (**Annexe**) les plans suivants :

- Plan cadastral,
- Plan périmétral
- Plan de toiture
- Plan de coupe

### **EFFET RELATIF**

Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à +++ en datedu 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le REQUERANT déclare être propriétaire des parcelles objets du présent état descriptif de division en volumes pour les avoir acquises en totalité en pleine propriété de :

Madame SIBADE +++, née à +++ le 29 janvier 1887,  
Moyennant un prix de 184.000 € payé comptant et quittancé à l'acte

Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à +++ en datedu 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

### **DIVISION EN VOLUMES**

#### **VOLUME UN (1)**

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

#### **\* En infrastructure :**

Le tréfonds de l'ensemble immobilier sans limitation de profondeur. (Arbitrairement la base supérieure du tréfonds a été définie 1,50m en dessous du seuil du gymnase).

#### **\* En superstructure :**

Au Rez-de-chaussée : Le tréfonds de sécurité surplombé par endroits, par des espaces aériens sans limitation de hauteur et ailleurs, par un bâtiment à usage de gymnase.

Ce bâtiment à usage de gymnase est lui-même surplombé par le volume V2.

Le présent VOLUME UN (1) est constitué par les Bases (101) et (102), qui sont définies comme suit :

BASE (101) d'une superficie de 1 312 m<sup>2</sup> correspondant au TREFONDS de l'ensemble immobilier en-dessous de la cote NGF + 46,45 m et sans limitation de profondeur figurant sous teinte marron clair au plan de coupe susvisés (**Annexes susvisés**), dressé par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

BASE (102) d'une superficie de 1312 m<sup>2</sup> correspondant à une épaisseur de tréfonds et au bâtiment entre la cote NGF + 46,45 m en partie inférieure et oscillant entre les cotes + 55,65 et + 56,79 m en partie supérieure, correspondant au-dessus de la toiture du bâtiment, par-dessus laquelle seront fixés les panneaux photovoltaïques. Cette base figure sous teinte marron clair au plan de coupe susvisés (**Annexes susvisés**) dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

Il est ici précisé que :

LE VOLUME UN (1) COMPREND

- le tréfonds de l'immeuble sans limitation de profondeur.

- en surplomb :

un espace correspondant à un immeuble à usage de gymnase (à l'exception du dessus de sa toiture, appartenant au volume 2).

l'espace aérien entourant l'immeuble ;

le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur (à l'exception de l'espace aérien appartenant au volume 2).

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le VOLUME UN (1) est figuré sous teinte marron clair sur les plans susvisés (**Annexes susvisés**)

## **VOLUME DEUX (2)**

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

### **\* En superstructure**

Des panneaux photovoltaïques fixés sur la toiture du bâtiment et l'espace aérien (volume d'air) situé au-dessus de ces panneaux sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME DEUX (2) est constitué par la Base (201), qui est définie comme suit :

BASE (201) d'une superficie de 1312 m<sup>2</sup> correspondant aux panneaux photovoltaïques fixés sur la toiture du bâtiment oscillant entre les cotes NGF + 55,65 et + 56,79 m en partie inférieure, et sans limitation de hauteur en partie supérieure, figurant sous teinte bleue au plan de toiture et au plan de coupe susvisés (**Annexes susvisés**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

Il est ici précisé que :

LE VOLUME DEUX (2) COMPREND :

Au niveau du dessus de la toiture du bâtiment : des panneaux photovoltaïques.

En surplomb : Au-dessus de ces panneaux, le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.

**OBSERVATIONS :**

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le VOLUME DEUX (2) est figuré sous teinte bleue sur les plans susvisés (**Annexes susvisés**)

**RÉSUMÉ DE L'ÉTAT DESCRIPTIF**

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

<b>VOLUMES</b>	<b>SITUATION DES VOLUMES</b>	<b>NATURE</b>
UN (1)	<p><b>EN INFRASTRUCTURE :</b> En partie inférieure, en dessous de la cote NGF + 46,45m et sans limitation de profondeur.</p> <p><b>EN SUPERSTRUCTURE :</b> Dans le bâtiment : de la cote NGF + 46,45 à la cote oscillant entre + 55,65 et + 56,79.</p>	<p>Epaisseur de TREFONDS sans limitation de profondeur.</p> <p>RDC : Bâtiment à usage de gymnase comprenant divers équipements liés à son usage.</p>
DEUX (2)	<p><b>EN SUPERSTRUCTURE ET ESPACE AERIEN :</b></p> <p>Au-dessus de la toiture du bâtiment : de la cote NGF oscillant entre + 55,65 et + 56,79 et sans limitation de hauteur.</p>	<p>Sur la toiture :</p> <p>Des panneaux photovoltaïques y compris divers équipements liés à leur usage et au-dessus de l'ensemble, surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.</p>

**TABLEAU D'IDENTIFICATION DES BASES**

<b><u>VOLUME</u></b>	<b><u>Base</u></b>	<b><u>Cotes NGF</u></b>	<b><u>Désignation</u></b>	<b><u>Surface m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>Teinte</u></b>
<b><u>VOLUME 1</u></b>	<b><u>101</u></b>	Départ : illimité Fin : + 46,45	Epaisseur de tréfonds sans limitation de profondeur	1312	Marron clair
	<b><u>102</u></b>	Départ : + 46,45 Fin : Oscillant entre + 55, 65 et	Bâtiment comprenant un gymnase	1312	Marron clair

		+56,79.			
<u>VOLUME 2</u>	<u>201</u>	Départ : Oscillant entre + 55, 65 et + 56,79 Fin : illimité	Sur la toiture : Panneaux photovoltaïques et Surfonds : sans limitation de hauteur, au-dessus des panneaux photovoltaïques.	1312	Bleue

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les volumes 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 volumes ci-dessus créés.

Ces volumes seront seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

## SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIÈRES

### SERVITUDES GÉNÉRALES

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, passage, vue, réparations et remplacement.

Au regard des obligations réelles qui découlent de ces servitudes, chacun des volumes est considéré à l'égard de tout ou partie des autres volumes comme fonds dominant et réciproquement.

Il est précisé que l'énumération des servitudes ci-après ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

Les servitudes ont un caractère réel, elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention soit de confusion en une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

### Servitudes d'appui

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque dalle ou chaque élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

En outre, les volumes constituant les volumes inférieurs devront supporter, le cas échéant, à titre de servitude, le passage et l'appui de pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs.

**Fonds servant : volume 1**

**Fonds dominant : volume 2**

### Servitude d'écoulement des eaux pluviales

Les volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

Toutefois les éventuels équipements nécessaires (tuyauteries, caniveaux, canalisations, réseaux, gouttières, etc.) à l'exercice de cette servitude sur le plan vertical et horizontal seront installés, entretenus et remplacés par le propriétaire du lot de volume inférieur qui à cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires (accès, passage, etc.) sur le ou les volumes supérieurs.

**Fonds servant : volume 1**

**Fonds dominant : volume 2**

### **Servitudes de vues et de tour d'échelle**

Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

Par ailleurs, le volume supérieure profitera d'une servitude de tour d'échelle.

**Fonds servant : volume 1**

**Fonds dominant : volume 2**

### **SERVITUDES PARTICULIÈRES**

Il résulte de l'état descriptif de division en volume dressé par le Monsieur Mathieu BRIGNO, Géomètre-Expert, et dont copie demeure ci-annexé (**Annexe**), des servitudes particulières, qui seront constituées dans le bail emphytéotique à recevoir en seconde partie d'acte.

Les modalités d'exercice de ces servitudes particulières, notamment les modalités d'entretien, de réparation, de reconstruction ou d'assurances des équipements et ouvrages concernés par ces servitudes, seront précisées aux termes dudit bail emphytéotique.

D'une manière générale, chaque propriétaire de l'ensemble immobilier devra accepter et consentir sans indemnité les servitudes non prévues au présent acte et qui s'avèrerait nécessaire de constituer pour l'utilisation normale des différents volumes.

Il résulte du titre de propriété du **REQUERANT** et de l'état hors formalités reçu par le Notaire soussigné, qu'aucune servitude ne grève à ce jour les parcelles objets des présentes.

### **MODIFICATION DES VOLUMES**

Chaque propriétaire de volume pourra, sans l'accord des propriétaires des autres volumes, dans le respect toutefois de leurs droits, de ceux de leurs ayants cause et de ceux des tiers :

- diviser un volume en deux ou plusieurs nouveaux volumes ;
- réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

L'état descriptif de division en volumes sera modifié en conséquence et cette modification sera publiée par son auteur au service de la publicité foncière.

### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Le présent état descriptif de division en volumes sera publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 conformément aux dispositions légales.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

### **POUVOIRS POUR PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de Maître Vincent CHABANNES, Notaire à SAINT-PAUL-LES-DAX (Landes) 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction au Tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'Ensemble immobilier, objet des présentes.

### FRAIS

Les frais de l'établissement du présent état descriptifs de division en volumes seront réglés ce jour par le PRENEUR au Bail emphytéotique à recevoir ci-après.

### ELECTION DE DOMICILE

Le REQUERANT fait élection de domicile en son siège social.

## DEUXIEME PARTIE : BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Le Notaire soussigné a reçu le présent bail emphytéotique à la requête de :

La **COMMUNE D'OLONZAC**, Autre collectivité territoriale dont le siège est à OLONZAC (34210), Mairie Place de L'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 213 401 896

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**",

### LE BAILLEUR

La Société dénommée **SPV DEV'ENR 14**, Société par actions simplifiée au capital de 1000 €, dont le siège est à BEZIERS (34500), 43 boulevard d'Angleterre, identifiée au SIREN sous le numéro 904 652 625 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" ou "**PRENEUR**".

### LE PRENEUR

### PRÉSENCE-REPRESENTATION

La **COMMUNE D'OLONZAC**, est ici représentée par Monsieur Le Maire de la Commune, Monsieur Luc LOUIS, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délibération du Conseil Municipal datée du ++++ ci-annexée (**Annexe**).

-La Société dénommée La société SPV DEV'ENR 14 est ici représentée par Madame Marie CHEVALLIER, collaboratrice de l'étude du notaire rédacteur, dument habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs émanant de Monsieur Stéphane BOZZARELLI ci-annexée (**Annexe**).

Etant ici précisé que Monsieur Stéphane BOZZARELLI agit lui-même en sa qualité de Président de la société DEV ENR, elle-même présidente de la société SPV DEV'ENR 14.

### CONTEXTE DE L'OPÉRATION

### EXPOSÉ PRÉALABLE

Le PRENEUR déclare avoir pour activité principale l'installation et l'exploitation de centrales photovoltaïques. Son activité s'inscrit dans le cadre d'une démarche de développement durable, respectueuse de l'environnement.

En conséquence, le PRENEUR a proposé au BAILLEUR d'installer en toiture d'un gymnase communal des panneaux photovoltaïques destinés à être raccordés au

Réseau Public en vue de vendre l'électricité produite à ELECTRICITE DE FRANCE (ci-après EDF) ou toute société concurrente, ce que le BAILLEUR a accepté.

La COMMUNE D'OLONZAC, BAILLEUR aux présentes, a accepté cette proposition et déclare en effet que l'opération permettra de répondre à l'intérêt général de la commune et plus précisément :

- d'affirmer son engagement dans le développement durable ;
- de se positionner en tant qu'acteur pour les énergies renouvelables ;
- de valoriser un espace en termes de production d'énergie ;
- de protéger les biens et personnes du réchauffement climatique ;
- de bénéficier de retombées financières locatives et fiscales issues du projet

C'est dans ce contexte que les Parties ont convenues de régulariser le Bail Emphytéotique.

#### AUTORISATIONS D'URBANISME

Le projet de mise en place de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment existant à usage de gymnase, a fait l'objet :

- Une déclaration préalable n° **DP 034 189 22 S0033** a été déposée à la Mairie d'OLONZAC (34) le 28 juillet 2022 et complétée le 1<sup>er</sup> septembre 2022 par la société DEV ENR. Une copie du dossier déposé en mairie est annexée (**Annexe**).
- Aux termes d'une convention régularisée le 31 octobre 2023, la société DEV ENR a transféré ses droits relatifs à ladite déclaration préalable au profit du PRENEUR.
- D'une attestation de non-opposition à ladite déclaration préalable délivrée par la mairie le 5 septembre 2022, dont une copie est annexée (**Annexe**).

Cette autorisation administrative a fait l'objet d'un affichage régulier pendant une période continue de deux (2) mois sur le terrain, et ce, conformément à l'article R424-15 du code de l'urbanisme.

L'affichage régulier de la déclaration préalable n° DP 034 189 22 S 0033 a ainsi été constaté par Me Allia ABBASSI, Commissaire de Justice à SETE et à BEZIERS ainsi qu'il en résulte d'un procès-verbal relatant 3 passages sur les lieux en dates des 21 septembre, 21 octobre et 21 novembre 2022.

Une copie du procès-verbal de constat est demeurée annexée à la minute du présent acte (**Annexe**).

Ledit permis de construire est devenue définitif, ainsi qu'il résulte d'un courriel délivrée par la mairie d'OLONZAC le 7 décembre 2022 ci-annexé (**Annexe**).

Aucun recours administratif, gracieux ou contentieux ou déferé préfectoral à l'encontre de ce permis de construire n'a été notifié au pétitionnaire dans les formes et délais légaux, et qu'en conséquence le permis est devenue définitif et exécutoire. Une copie d'une attestation de non recours dressée par le Tribunal administratif compétent le +++ est annexée (**Annexe**).

#### DELIBERATION

Le représentant du **BAILLEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération du Conseil Municipal motivée en date du ++++ dont une ampliation est demeurée annexée (**Annexe**).

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 BAILLEUR ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

**IL A EN CONSEQUENCE ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le BAILLEUR donne à bail emphytéotique administratif conformément à l'article L 1311-2 du Code Général des collectivités territoriales.

**DÉSIGNATION DU LOT VOLUME DONNE À BAIL**

Un gymnase communal, sur lequel sera mis en place des panneaux photovoltaïques en toiture.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	395	LES RABONNIERES	00 ha 13 a 12 ca

Total surface : 00 ha 13 a 12 ca

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

Ladite assiette foncière ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes ci- visé préalablement aux présentes.

Le volume immobilier suivant :

**VOLUME DEUX (2)**

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

**\* En superstructure**

Des panneaux photovoltaïques fixés sur la toiture du bâtiment et l'espace aérien (volume d'air) situé au-dessus de ces panneaux sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME DEUX (2) est constitué par la Base (201), qui est définie comme suit :

BASE (201) d'une superficie de 1312 m<sup>2</sup> correspondant aux panneaux photovoltaïques fixés sur la toiture du bâtiment oscillant entre les cotes NGF + 55,65 et + 56,79 m en partie inférieure, et sans limitation de hauteur en partie supérieure, figurant sous teinte bleue au plan de toiture et au plan de coupe susvisés (**Annexes susvisés**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

Il est ici précisé que :

LE VOLUME DEUX (2) COMPREND :

Au niveau du dessus de la toiture du bâtiment : des panneaux photovoltaïques.

En surplomb : Au-dessus de ces panneaux, le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le VOLUME DEUX (2) est figuré sous teinte bleue sur les plans susvisés (**Annexes susvisés**)

**Accès**

Le **REQUERANT** déclare que :

\*Les parcelles objets du présent état descriptif de division en volumes seront desservies par la parcelle cadastrée **section AW numéro 399** appartenant au **REQUERANT**, aux termes des servitudes de passage qui sera constituées aux termes du bail emphytéotique figurant en deuxième partie.

\*Ledit passage permettant de rejoindre la voie publique.

#### ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

L'immeuble ci-dessus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes reçu par Maître Vincent CHABANNES notaire soussigné, dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques de BEZIERS 2 en même temps que les présentes.

#### EFFET RELATIF

Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en datedu 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

#### EXCLUSION DE LA REGLEMENTATION DU LOTISSEMENT

En vertu des dispositions de l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme : « **constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis** ».

S'agissant d'un bail emphytéotique portant sur des volumes, il est admis qu'il n'y a pas de division foncière au sens de l'article susvisé (C.E. 30 novembre 2007 « ville de Strasbourg »).

En conséquence, le présent bail emphytéotique ne rentre pas dans le champ d'application de la réglementation applicable en matière de lotissement.

#### AUTORISATION DE DIVISION ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME

La commune LEZIGNAN-CORBIERES confirme qu'elle n'a pas pris une délibération de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, conformément à l'article 115-3 du code de l'urbanisme.

#### NATURE ET QUOTITÉ

Le BAILLEUR est seul propriétaire en pleine propriété de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué dans l'origine de propriété.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le BAILLEUR déclare être propriétaire des parcelles objets du présent état descriptif de division en volumes pour les avoir acquises en totalité en pleine propriété de :

++++++

#### SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare et garantit que l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude de droit privé de nature conventionnelle ou légale, à l'exception de celles pouvant résultaient de la loi, et de l'urbanisme.

## **DESTINATION**

La signature du Bail Emphytéotique donne la faculté au PRENEUR :

\*d'installer une centrale de panneaux photovoltaïques en toiture du gymnase matérialisé sur les plans ci-annexés (**Annexes susvisées**) ;

\*De réaliser les travaux et aménagements nécessaires au raccordement de l'Equipement au Réseau Public, en vue de son exploitation par le PRENEUR et de la production d'électricité.

Le BAILLEUR déclare et reconnaît qu'il a déterminé seul la localisation et les dimensions de l'assiette de l'Equipement.

Le PRENEUR déclare et reconnaît qu'après avoir examiné les caractéristiques techniques de l'Equipement et celles de l'immeuble, il a estimé que l'Immeuble, ses accessoires et ses abords étaient aptes à l'installation de l'Equipement et à la réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public.

Le BAIL est constitutif d'un droit réel, faisant du PRENEUR le seul titulaire des constructions qu'il a la faculté de réaliser, librement, sur ombrière durant la durée du bail.

En cette qualité, le PRENEUR dispose aussi librement de son droit appelé emphytéose.

## **PRINCIPE DE REALISATION DE L'EQUIPEMENT**

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà expressément le PRENEUR à procéder aux travaux nécessaires à la réalisation des ombrières, mise en place des panneaux photovoltaïques et à son raccordement au Réseau Public, sous sa seule responsabilité.

Le Bail permet au PRENEUR :

- D'implanter comme bon lui semble l'Equipement dans les Biens loués.
- D'utiliser les accès à l'Immeuble pour des véhicules à moteurs (voitures, camions, engins de chantier), au travers de la servitude d'accès ci-après relatée ;
- D'implanter, dans le sol des assiettes foncières de l'Immeuble et sur l'Immeuble, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de l'Equipement et à son raccordement au Réseau Public (raccordement au poste source ou au poste de livraison de l'électricité), au travers des servitudes de passage de réseaux ci-après relatées ;
- D'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire ;
- D'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit les installations et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24, sept jours sur sept.

Les travaux et aménagements effectués par le PRENEUR, tels que décrits en détail, ci-après devront respecter les règles de l'art et être conformes aux Autorisations d'urbanisme obtenues et visées précédemment.

Les travaux à réaliser par le PRENEUR consistent en :

**- la mise en place d'une centrale de panneaux photovoltaïques en toiture du gymnase et des équipements nécessaires au fonctionnement de ladite centrale ;**

**-l'implantation des gaines, câbles, chemin de câbles, fondations et ancrages nécessaires à l'installation de l'Equipement,**

Le tout conformément au permis de construire susvisé.

Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature que ce soit au surplus de la propriété du BAILLEUR et aux avoisinants, à l'exception des troubles normaux du chantier.

A titre indicatif, la durée prévisionnelle des travaux de réalisation de l'Equipement est fixée à TROIS MOIS

**DÉTERMINATION DE LA CONFORMITÉ**

Une fois les travaux terminés de réalisation des ombrières et de la centrale, le PRENEUR s'oblige :

- à déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) prévue par les articles R. 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans un délai de trente (30) jours suivant la notification de l'achèvement de l'installation de l'Equipement par le Preneur. Il est ici précisé que la DAACT devra porter sur la totalité des travaux, et en aucune manière sur les travaux partiellement réalisés par l'une ou l'autre des Parties ;
- à transmettre une copie de la DAACT, visée par la Mairie, dès réception, au Preneur ;
- à demander, cinq (5) mois après visa de la Mairie de la DAACT, une attestation de non-contestation de la conformité;

**DUREE DU BAIL**

**DATE D'EFFET - DURÉE INITIALE**

**Le Bail Emphytéotique administratif prendra effet pour une durée de TRENTE (30) années à compter de la mise en service industrielle de la centrale et, au plus tard, dans un délai de 18 mois suite à la signature des présentes si la mise en service n'était pas intervenue avant cette date.** Il est ici précisé que la date de mise en service de la Centrale correspond à la date à compter de laquelle l'électricité produite par la centrale photovoltaïque sera délivrée sur le Réseau Public.

En aucun cas, le Bail Emphytéotique ne pourra faire l'objet d'un renouvellement par tacite reconduction. Il cesse automatiquement à l'arrivée de son terme sans donner lieu à quelconque indemnité de part et d'autre.

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

Toutefois, à la demande du PRENEUR, le Bail pourra être renouvelé à une reprise pour une durée de dix (10) années.

Cette demande de renouvellement devra être faite par le PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au BAILLEUR six (6) mois avant l'expiration du Bail.

La prorogation démarrera à compter du dernier jour franc de la période en cours.

En cas de prorogation, le bail se poursuivra dans les conditions initialement prévues aux termes des présentes.

## CONSTITUTION DE SERVITUDES

### CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE ET D'ACCÈS

#### 1.Fonds servant :

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395 et la parcelle cadastrée section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

**Effet relatif** : Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en daté du 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

#### 2.Fonds dominant :

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### 3.Conditions de la servitude :

Pour permettre au PRENEUR d'accéder au lot volume présentement donné à Bail, notamment à l'effet de permettre l'installation et la maintenance de l'Equipement et de ses accessoires, le BAILLEUR, propriétaire du **lot volume numéro 1**, consent au PRENEUR, détenteur d'un droit réel sur le **lot volumes 2** qui accepte, pour lui, ses successeurs, ayants cause, ou entreprise et employés qui seraient mandatés par le PRENEUR et cela uniquement pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, à titre de servitude réelle, un droit de passage et d'accès piéton, véhicules et tous engins, sur les parcelles cadastrées **section AW numéros 395 volume 1 et section AW numéro 399** à l'effet de permettre l'installation et la maintenance de la centrale.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir :

- le passage s'effectuera de jour comme de nuit avec tous engins que le PRENEUR jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant, soit en passant par le chemin délimité entre les PARTIES ;
- cette servitude s'exercera telle qu'elle figure sous teinte bleue sur le plan de servitude ci-annexé (**Annexe**).

Les propriétaires du fonds servant, les titulaires de droit réels sur ce fonds ou leurs ayants droit entretiendront à leurs frais le passage afin qu'il soit normalement accessible en tout temps.

Le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes ou les biens, dans la mesure où ces personnes font un usage normal du droit de passage.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant, par dégradation dudit fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette du passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant, titulaires de droit réels, à leur famille et ayants droit et préposés.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayant droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE SOUTERRAINS DE CABLES ET RESEAUX**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395 et la parcelle cadastrée section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

**Effet relatif** : Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à +++ en daté du 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **3. Conditions de la servitude :**

L'Immeuble dont dépendent les Biens étant composés de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires.

Pour permettre au PRENEUR de poser et fixer les câbles, onduleurs et autres éléments techniques liés à l'exploitation de la centrale, le BAILLEUR propriétaire du lot volume 1 et de la parcelle cadastrée section AW numéro 399 concède à titre de servitude réelle et uniquement pour la durée du Bail Emphytéotique et de ses éventuels renouvellements, au PRENEUR, détenteur d'un droit réel sur le lot volume 2, qui accepte pour lui, ses successeurs et ayants cause, une servitude de passage souterraine de câbles et réseaux.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir, elle s'exercera dans les conditions et à l'endroit les plus convenables pour le fonds servant.

Cette servitude de passage de réseaux est matérialisée **sous teinte rouge** sur le plan de servitudes susvisé (**Annexe susvisée**) aux présentes après visa des Parties et mention du Notaire.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

Cette servitude inclut le passage sur le fonds servant de tous les entrepreneurs pour la mise en place des systèmes d'intégration, des modules photovoltaïques, des réseaux et autres éléments techniques de l'Équipement ainsi que pour la réalisation des travaux de maintenance y afférant.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;

- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;

- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

## **6.Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE NON ALTIUS TOLLENDI ET DE NON-OMBRAGE**

#### **1.Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395 et la parcelle cadastrée section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant :le BAILLEUR

**Effet relatif** : Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en daté du 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

#### **2.Fonds dominant :**

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **3.Conditions de la servitude :**

Le PRENEUR implantant des panneaux photovoltaïques **sur le lot volumes 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395** présentement donnés à Bail, l'ensoleillement desdits panneaux est essentiel à son activité.

Le BAILLEUR, propriétaire du **lot volume numéro 1** de cet ensemble immobilier complexe et de la parcelle cadastrée **section AW numéro 399**, consent au PRENEUR, détenteur d'un droit réel sur le lot volumes 2, qui accepte pour lui, ses successeurs et ayants cause, et cela uniquement pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, **une servitude de « non altius tollendi » et de non ombrage. Etant ici précisé que cette servitude concerne l'ensemble de la parcelle cadastrée section AW numéro 399 et du lot volume numéro 1.**

A ce titre, le BAILLEUR s'oblige à ne pas édifier, installer ou planter quelques édifices, murs, plantations de haute futaie ou autre élément qui puisse faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement de l'Immeuble et ainsi risquer de diminuer le rendement de l'Equipement au-delà d'un plan faisant un angle de 10° avec l'horizontale sur tout le périmètre inférieur de la toiture photovoltaïque. Cette servitude inclut l'obligation pour le propriétaire du fonds servant d'entretenir toute végétation qui serait susceptible de créer, par sa pousse, de l'ombrage à l'Equipement.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

Le BAILLEUR s'engage expressément à consulter le PRENEUR et obtenir son accord, pour toute construction nouvelle qui serait édifiée sur le fonds servant.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les Parties déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité ;

- **s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière est exigible.**

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à CINQUANTE EUROS (50,00€).

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'IMPLANTATION NÉCESSAIRES DES LOCAUX TECHNIQUES**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

**Effet relatif** : Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en daté du 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **3. Conditions de la servitude :**

Le fonds servant est grevé d'une servitude d'implantation des locaux techniques (local onduleur, poste de livraison électricité...) et de réseaux divers nécessaires au fonctionnement de la toiture photovoltaïques.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir, elle s'exercera dans les conditions et à l'endroit les plus convenables pour le fonds servant.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;

- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;

- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'IMPLANTATION NÉCESSAIRES AUX PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

**Effet relatif** : Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en daté du 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **1. Conditions de la servitude**

Le fonds servant est grevé d'une servitude d'implantation de tous les éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement des panneaux photovoltaïques situés sur la toiture du gymnase, à leur solidité, à leur entretien, à leur réparation et/ou à leur remplacement.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et

modalités suivantes, à savoir, elle s'exercera dans les conditions et à l'endroit les plus convenables pour le fonds servant.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'ACCÈS ET D'UTILISATION DES LOCAUX TECHNIQUES**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

**Effet relatif** : Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en daté du 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **3. Conditions de la servitude :**

Pour permettre au PRENEUR d'accéder aux locaux techniques ou matériels liés ou servant au fonctionnement de la centrale, le BAILLEUR, propriétaire du lot

**volume numéro 1**, consent au PRENEUR, détenteur d'un droit réel sur le **lot volumes 2** qui accepte, pour lui, ses successeurs, ayants cause, ou entreprise et employés qui seraient mandatés par le PRENEUR et cela uniquement pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, à titre de servitude réelle, un droit d'accès piéton, véhicules et tous engins, sur les parcelles cadastrées **section AW numéros 395 volume 1** à l'effet de permettre l'installation et la maintenance de la centrale.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir :

- le passage s'effectuera de jour comme de nuit avec tous engins que le PRENEUR jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant, soit en passant par le chemin délimité entre les PARTIES ;
- cette servitude s'exercera telle qu'elle figure sous teinte bleue sur le plan de servitude ci-annexé (**Annexe**).

Les propriétaires du fonds servant, les titulaires de droit réels sur ce fonds ou leurs ayants droit entretiendront à leurs frais le passage afin qu'il soit normalement accessible en tout temps.

Le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes ou les biens, dans la mesure où ces personnes font un usage normal du droit de passage.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant, par dégradation dudit fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette du passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant, titulaires de droit réels, à leur famille et ayants droit et préposés.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayant droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

## **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'APPUI ET D'ANCRAGE**

### **1.Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant :le BAILLEUR

**Effet relatif** : Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en daté du 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

### **2.Fonds dominant :**

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **3.Conditions de la servitude :**

Le volume numéro 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395 bénéficiera d'une servitude d'appui et d'ancrage sur le lot volume numéro 1 du même ensemble immobilier complexe afin d'assurer le bon fonctionnement de la centrale.

En outre, les volumes constituant les volumes inférieurs devront supporter, le cas échéant, à titre de servitude, le passage et l'appui de pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

### **4.Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

### **5.Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;

- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;

- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

## **6.Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES**

#### **1 1.Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant :le BAILLEUR

**Effet relatif** : Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en daté du 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

#### **2.Fonds dominant :**

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **3.Conditions de la servitude**

Les volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

Aussi, le volume numéro 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395 bénéficiera d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales sur le lot volume numéro 1 du même ensemble immobilier complexe.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4.Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5.Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;

- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;

- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6.Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

## **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE AU PROFIT DU BAILLEUR**

### **1.Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes.

### **2.Fonds dominant :**

Désignation : volume 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en daté du 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

### **3.Conditions de la servitude :**

Pour permettre au BAILLEUR d'assurer l'entretien, la réparation ou le remplacement des équipements techniques ou réseaux situés en toiture, le PRENEUR, détenteur de droits réels sur le **lot volume numéro 2**, consent au BAILLEUR, propriétaire du **lot volumes 1** qui accepte, pour lui, ses successeurs, ayants cause, ou entreprise et employés qui seraient mandatés par lui et cela uniquement pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, à titre de servitude réelle, un droit de passage **sur le lot volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 395**.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir le passage s'effectuera de jour comme de nuit avec tous engins que le PRENEUR jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant, soit en passant par le chemin délimité entre les PARTIES.

Les propriétaires du fonds servant, les titulaires de droit réels sur ce fonds ou leurs ayants droit entretiendront à leurs frais le passage afin qu'il soit normalement accessible en tout temps.

Le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes ou les biens, dans la mesure où ces personnes font un usage normal du droit de passage.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant, par dégradation dudit fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette du passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant, titulaires de droit réels, à leur famille et ayants droit et préposés.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayant droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les Parties déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité ;

- **s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière est exigible.**

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à CINQUANTE EUROS (50,00€).

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE DES FUMIDOMES ET CONDUITS DE CHEMINÉES AU PROFIT DU BAILLEUR**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes.

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volume 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

**Effet relatif** : Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en daté du 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

#### **3. Conditions de la servitude :**

Le PRENEUR, détenteur de droits réels sur le **lot volume numéro 2**, consent au BAILLEUR, propriétaire du **lot volumes 1** qui accepte uniquement pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, à titre de servitude réelle, **un droit de passage des fumidômes, conduits de cheminées, divers réseaux, canalisations et gaines, notamment de liquides, électricité, et de gaz, d'aération, de ventilation, de télécommunication, de télédistribution, d'évacuation de résidus et de tous les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de**

**l'entreprise**, appartenant au bâtiment **sur le lot volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 395.**

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir :

- le passage s'effectuera de jour comme de nuit avec tous engins que le PRENEUR jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant, soit en passant par le chemin délimité entre les PARTIES ;

Les propriétaires du fonds servant, les titulaires de droit réels sur ce fonds ou leurs ayants droit entretiendront à leurs frais le passage afin qu'il soit normalement accessible en tout temps.

Le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes ou les biens, dans la mesure où ces personnes font un usage normal du droit de passage.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant, par dégradation dudit fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette du passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant, titulaires de droit réels.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayant droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

**4.Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

**5.Déclarations fiscales**

Les Parties déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité ;

**- s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière est exigible.**

**6.Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à CINQUANTE EUROS (50,00€).

**CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'INSTALLATION EN TOITURE DE MATERIELS  
AU PROFIT DU BAILLEUR**

**1.Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes.

**2.Fonds dominant :**

Désignation : volume 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

**Effet relatif** : Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en daté du 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

**3.Conditions de la servitude :**

Le PRENEUR, détenteur de droits réels sur le **lot volume numéro 2**, consent au BAILLEUR, propriétaire du **lot volumes 1** qui accepte uniquement pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, à titre de servitude réelle, **un droit d'installation en toiture de matériels nouveaux nécessaires au fonctionnement du bâtiment (suivant les contraintes techniques liées au fonctionnement de la toiture photovoltaïques)**, sur le lot volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 395.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir :

- l'installation s'effectuera de jour comme de nuit que le PRENEUR jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant;

Les propriétaires du fonds servant, les titulaires de droit réels sur ce fonds ou leurs ayants droit entretiendront à leurs frais le passage afin qu'il soit normalement accessible en tout temps.

Le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes ou les biens, dans la mesure où ces personnes font un usage normal du droit de passage.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant, par dégradation dudit fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette du passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant, titulaires de droit réels.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayant droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les Parties déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité ;

- **s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière est exigible.**

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à CINQUANTE EUROS (50,00€).

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE ET D'INSTALLATION EN TOITURE DE MURS COUPE-FEU (SÉCURITÉ INCENDIE)**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes.

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volume 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 395

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

**Effet relatif** : Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en daté du 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

#### **3. Conditions de la servitude :**

Le PRENEUR, détenteur de droits réels sur le **lot volume numéro 2**, consent au BAILLEUR, propriétaire du **lot volumes 1** qui accepte uniquement pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, à titre de servitude réelle, **un droit d'installation en toiture et de passage de murs coupe-feu sur le lot volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 395, afin de respecter les normes en matière de sécurité incendie.**

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir l'installation s'effectuera de jour comme de nuit que le PRENEUR jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant;

Les propriétaires du fonds servant, les titulaires de droit réels sur ce fonds ou leurs ayants droit entretiendront à leurs frais le passage afin qu'il soit normalement accessible en tout temps.

Le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes ou les biens, dans la mesure où ces personnes font un usage normal du droit de passage.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant, par dégradation dudit fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette du passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant, titulaires de droit réels.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayant droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les Parties déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité ;

- **s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière est exigible.**

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à CINQUANTE EUROS (50,00€).

#### **OBLIGATION PARTICULIÈRE DU PRENEUR**

Le lot volume numéro 2 objet du présent bail intégrant la structure « toiture » et assurant dont l'étanchéité du bâtiment qu'il couvre, le PRENEUR s'engage à :

**\*assumer et maintenir de façon pérenne l'efficacité de l'étanchéité du bâtiment sous-jacent (volume 1) ;**

**\*ne pas porter atteinte audit bâtiment (volume 1) sous jacent et aux activités qui y sont exercées, ni à la sécurité des personnels et clientèles fréquentant le bâtiment.**

## CONSISTANCE – REGLEMENTATION - OBJET

### **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 de l'**EMPHYTEOTE**.

L'**EMPHYTEOTE** 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 L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT)

### **3°) Objet**

Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général conférée par la collectivité **BAILLEUR** aux présentes, mission non conférée à un organisme à ce jour.

Cette mission d'intérêt générale est la suivante :

- affirmer l'engagement de la commune dans le développement durable ;
- positionner la commune en tant qu'actrice pour les énergies renouvelables ;
- valoriser un espace de stationnement en termes de production d'énergie ;
- protéger les biens et personnes du réchauffement climatique ;
- bénéficier de retombées financières locatives et fiscales issues du projet

Etant précisé que ce bail n'est pas conclu avec une délégation de service.

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

## ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs par les parties à la date du .

Un exemplaire en demeurera annexé, après avoir été certifié véritable par les parties et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

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

## OCCUPATION DU BIEN

Le **BAILLEUR** déclare que le BIEN objet de l'état descriptif de division en volumes est actuellement libre de toute occupation.

## CONDITIONS DE JOUISSANCE

### **1°) Jouissance**

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

### **2°) Empiètement - Usurpations**

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements 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**

L'**EMPHYTEOTE** devra consacrer les lieux loués à la mission d'intérêt générale relatée au paragraphe **DESTINATION** qui précède.

### **4°) Affichage sur les murs et bâtiments**

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** dans le strict cadre de la mission qui lui est confiée aux présentes.

### **5°) Réparations locatives ou de menu entretien**

L'**EMPHYTEOTE** 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.

### **6°) Grosses réparations - Reconstruction.**

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, 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.

Tous les dégâts éventuellement occasionnés par la réalisation de la Centrale pendant la période des travaux seront pris en charge par le **PRENEUR**. Ce dernier fera son affaire de l'organisation du chantier pour éviter, autant que possible, de perturber l'activité du **BAILLEUR**.

### **7°) Mise aux normes des bâtiments**

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative eu égard à la mission d'intérêt général dont il s'agit.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux. L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

### **8°) Assurances.**

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;

- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;

- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'**EMPHYTEOTE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Il devra en outre souscrire dès le premier jour de prise d'effet du présent bail une assurance spécifique liée à la mission d'intérêt général qui lui est confiée et en justifier le même jour au **BAILLEUR**.

Le tout à défaut de résiliation des présentes.

### **9°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation**

Il est convenu que l'**EMPHYTEOTE** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

### **10°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations**

L'**EMPHYTEOTE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sous réserve de l'autorisation préalable et écrite du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations en rapport direct avec la mission d'intérêt général.

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

### **11°) Droit d'accession**

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

### **12°) Servitudes**

L'**EMPHYTEOTE** peut acquérir au profit du fonds 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**.

### **13°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE – Sort des constructions**

**Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'EMPHYTEOTE devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.**

À la fin du bail, la collectivité **BAILLEUR** devient de plein droit propriétaire des constructions édifiées par l'**EMPHYTEOTE**, et ce sans aucune indemnité.

Plus précisément, la Centrale sera laissée en l'état sans garantie de fonctionnement et cédée au **BAILLEUR** pour un EURO symbolique qui en deviendra propriétaire à moins que ce dernier ne demande le démantèlement des équipements électriques aux frais du **PRENEUR** en procédant notamment au démontage et au transport des modules et onduleurs vers des filières de recyclage adaptées.

Les autres constructions, aménagements et équipements installés par le **PRENEUR** deviendront la propriété du **BAILLEUR**, sans indemnité, et sans que cette accession n'ait besoin d'être constatée par acte notarié.

## **CESSION - HYPOTHÈQUE - APPORT EN SOCIÉTÉ**

### **1°) Cession du bail - Hypothèque**

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

Toutefois, ce droit réel :

. **n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable de la collectivité BAILLEUR et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations de l'EMPHYTEOTE mais également 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 le bien loué, et avec l'approbation préalable de la collectivité BAILLEUR, à peine de nullité.**

### **2°) Apport à une société**

L'apport à une société est interdit.

## **REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à deux mille euros (2 000,00 eur).

La redevance est due à compter de la mise en service de l'installation, payable à terme échu, et annuellement, le 15 février de chaque année.

Les sommes dues à la commune seront payées dans un délai de 45 jours à compter de la date d'échéance, soit au plus tard le 30 mars de chaque année. Ces redevances seront versées à la commune sur toute la durée du Bail (correspondant à la période d'exploitation des installations par le PRENEUR).

Intérêts de retard : en cas de non-paiement dans le délai prévu ci-dessus, la somme sera productive d'intérêts de retard, au taux légal. Dans tous les cas de cessation d'activité du fait du PRENEUR, les redevances payées d'avance par celui-ci resteront acquises à la commune, sans préjudice du droit de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

**Le paiement de la redevance s'effectuera auprès du trésor public, la commune de OLONZAC (Hérault) dépendant de la trésorerie de ++++.**

Le PRENEUR devra honorer le paiement des redevances dans tous les cas de figure et notamment en cas de : faillite de la société, rachat de la société, etc...(Cette liste n'ayant pas un caractère limitatif).

### **REVISION DE LA REDEVANCE**

La redevance forfaitaire sera indexée 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 :

Formule dans laquelle :

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 ;

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.

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.

Si pour un motif quelconque, la redevance n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le PRENEUR ne pourra 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 différend venait devant elle, estime utile de fixer une redevance provisoirement différente.

### **IMPOTS ET TAXES**

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

## **PRIVILEGE**

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

## **DIAGNOSTICS**

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire, ainsi qu'il résulte de la base de données IRSN ci-annexée (**Annexe**).

#### **Etat des risques**

Un état des risques est annexé (**Annexe**).

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils

ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

## **RESILIATION DU BAIL**

### **1- Motif d'intérêt général**

La commune peut, pour des motifs tirés de l'intérêt général, résilier unilatéralement la présente convention dans les conditions définies ci-après :

La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration du délai de préavis de **6 mois à compter de sa notification**.

Le PRENEUR sera dans ce cas indemnisé de l'entier préjudice né de l'éviction anticipée.

Cette indemnité sera calculée, le cas échéant, sur la base des critères suivants et selon la jurisprudence en vigueur au moment de la résiliation :

-Prise en compte des investissements non encore amortis à la date de la résiliation

-Prise en compte du manque à gagner au titre du contrat d'achat supporté par le PRENEUR

-Prise en compte des frais exposés pour le démontage des équipements et remise en état des parkings.

-Prise en compte des coûts de ruptures liés à la mise en place des instruments de couverture de taux et des coûts consécutifs au remboursement anticipé du prêt.

En pareille hypothèse, les parties s'obligent à trouver une entente organisant la fin anticipée du Bail. Cet accord se formalisera par un protocole transactionnel, ou à défaut devant les tribunaux compétents.

### **- Résiliation pour inexécution des clauses et conditions**

Le présent Bail pourra être révoqué par l'autorité qui a délivré le titre en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions générales ou particulières de la présente autorisation et notamment :

>en cas de fraude ou de malversation de la part du PRENEUR ;

>en cas de non-paiement d'un seul terme de la redevance, après mise en demeure ;

>en cas de cession partielle ou totale sans autorisation telle que prévue à l'article Cession - Hypothèque - Apport en société de la présente autorisation ;

>en cas de non-usage des installations implantées, dans les conditions définies précédemment ;

Si la sécurité vient à être compromise par défaut d'entretien de l'Equipement dans les conditions définies par la réglementation en vigueur.

L'inexécution s'entend du non-respect :

financier de l'engagement du fait de carence dans le paiement des diverses sommes dues au titre des charges, impôts et frais divers ;

juridique des obligations qui incombent au PRENEUR.

En cas de retrait prononcé pour inexécution des clauses et conditions, l'exercice de cette prérogative n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour le PRENEUR.

Dans tous les cas, le sort de l'Équipement est régi par les dispositions du présent Bail.

Toutefois dans le cas où le PRENEUR aurait constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des créanciers ayant fait publier leurs droits, aucune demande de résiliation du Bail n'est recevable à la demande du BAILLEUR avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé par lettre recommandée à ces créanciers et dans la mesure où aucun d'eux n'aurait notifié au BAILLEUR son intention de se substituer ou de substituer un tiers désigné dans les droits et obligations du PRENEUR.

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 PRENEUR préalablement à l'apparition de l'évènement à l'origine de la résiliation.

A cet effet, le BAILLEUR s'engage à dénoncer aux créanciers du PRENEUR une copie du commandement de payer ou de la mise en demeure d'exécuter, en même temps que ce commandement ou cette mise en demeure. Cette dénonciation interviendra par lettre recommandée avec avis de réception.

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

#### **- Autre motif de résiliation**

Le PRENEUR a faculté de demander la résiliation du présent Bail, sans retenue ni pénalités, si EDF, ou tout autre acheteur d'énergie qui s'y substituerait, venait à cesser d'acquérir l'électricité produite par l'Équipement photovoltaïque installée sur le domaine public objet du présent Bail au tarif d'achat dont bénéficiera l'Équipement photovoltaïque à la date de mise en service. Cette résiliation fera l'objet d'un préavis adressé à la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois à l'avance.

Dans cette hypothèse, et si le PRENEUR décide d'utiliser le bénéfice de la présente clause, la remise de l'Équipement se fera selon les conditions prévues à l'article Conditions de jouissance - 13°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE – Sort des constructions

#### **- Caducité**

Si, en cours d'exécution des présentes, 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,

Seul le PRENEUR pourra 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.

De même quel que soit le cas de caducité, dans le cas où le PRENEUR a constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers dont les droits sont inscrits au Service de la Publicité Foncière, aucune caducité ne peut intervenir, avant l'expiration de la procédure ci-dessous.

Le BENEFICIAIRE notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux titulaires de ces droits réels la survenance d'une cause de caducité du Bail.

Si, dans les trois (3) mois de cette notification, ces derniers ne lui ont pas signifié, 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 envisagée) dans les droits et obligations du PRENEUR, la caducité se produit. En cas de substitution, celle-ci est constatée par acte authentique. En cas de caducité, le PRENEUR doit se conformer aux devoirs mis à sa charge en fin de Bail, notamment en matière de démantèlement.

#### **RENONCIATION À RECOURS**

En cas de sinistre, le PRENEUR renonce à tous recours et actions directs et indirects envers le BAILLEUR, 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.

De son côté, le BAILLEUR renonce à tous recours et actions directs et indirects envers le PRENEUR, 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.

Le PRENEUR s'engage à ce que soit inséré, dans les polices d'assurance concernant l'Équipement, une clause de renonciation à tous recours et actions directs et indirects que les assureurs 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 notamment 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.

De son côté le BAILLEUR s'engage à ce que soit inséré, dans les polices d'assurance concernant l'Immeuble, une clause de renonciation à tous recours contre le PRENEUR, son personnel et ses assureurs; et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages notamment 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.

Le BAILLEUR s'engage également à porter à la connaissance de tous locataire du lot-volume 1 le cas échéant, et à leur imposer l'application du présent Article *Renonciation à recours*.

#### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

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

Le présent bail est soumis à une imposition fixe de 125€ aux termes de l'article 1048 ter du Code général des Impôts.

*« Sont soumis à la perception de l'imposition mentionnée à [l'article 680](#) :*

*1° Les actes portant autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutifs d'un droit réel immobilier délivrés soit par l'Etat ou l'un de ses établissements publics en application des articles [L. 2122-5](#) à [L. 2122-14](#) et [L. 2122-17](#) à [L. 2122-19](#) du code général de la propriété des personnes publiques ou de l'article 13 de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, soit par les collectivités territoriales, leurs groupements ou leurs établissements publics, en application des I à III de l'article [L. 1311-5](#) et de l'article [L. 1414-16](#) du code général des collectivités territoriales, ainsi que les baux emphytéotiques administratifs conclus en application de l'article [L. 2341-1](#) du code général de la propriété des personnes publiques ; »*

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la

durée du bail à quatre-vingt mille euros (80 000,00 eur)(2000€ par ans durant 40 années maximales en cas de reconduction).

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

### **FRAIS**

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de **l'EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

### **MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention au preneur, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du preneur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le **PRENEUR**.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les 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.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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.

### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Envoyé en préfecture le 11/07/2024

Reçu en préfecture le 12/07/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-20240000043-DE



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 en-tête du présent acte.

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

VCH/MC/  
100025001

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

**A SAINT-PAUL-LES-DAX (Landes), au siège de l'Office Notarial, ci-après  
nommé,**

**Maître Vincent CHABANNES, Notaire titulaire d'un Office Notarial à  
SAINT-PAUL-LES-DAX, 49 Boulevard de Lattre de Tassigny, identifié sous le  
numéro CRPCEN 40065,**

**A REÇU le présent acte contenant :**

**I-ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION EN VOLUMES  
II-BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

**A la requête des parties ci-après identifiées.**

**PREMIERE PARTIE : ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION EN  
VOLUMES**

La **COMMUNE D'OLONZAC**, Autre collectivité territoriale dont le siège est à  
OLONZAC (34210), Mairie Place de L'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le  
numéro 213 401 896.

Figurant ci-après sous la dénomination "**REQUERANT**", ou « **BAILLEUR** »

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit :

**LES ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION EN VOLUMES** concernant un  
immeuble existant situé à **OLONZAC (34210), Avenue d'Homps**

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La COMMUNE D'OLONZAC, est ici représentée par Monsieur Le Maire de la  
Commune, Monsieur Luc LOUIS, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une  
délibération du Conseil Municipal datée du ++ ci-annexée (Annexe).

**LAQUELLE** se présente devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique des états descriptifs de division en volumes.

**Préalablement à cet acte et pour sa compréhension, il est exposé ce suit**

:

#### **PREAMBULE**

Le plan des Etats Descriptifs de Division en volumes est le suivant :

- **Exposé**
- **Première partie** : Etats descriptifs de division en volumes  
Désignation de l'ensemble immobilier ;  
Division en volumes.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme **IMMEUBLE** et le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** sont employés indifféremment.

#### **EXPOSE**

Le présent acte constitue un mode particulier de répartition de la propriété d'un **IMMEUBLE** ainsi que de l'organisation d'un groupement de propriétaires, mode particulier excluant la soumission au statut de la copropriété.

La terminologie employée, que ce soit **IMMEUBLE** ou **ENSEMBLE IMMOBILIER** ne se rapporte pas aux dispositions de l'article 1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, aucun des volumes à créer ne devant comprendre une quote-part de parties communes.

**Ceci exposé, il est passé à l'état descriptif de division en volumes objet des présentes.**

### **PREMIERE PARTIE : ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION EN VOLUMES**

#### **A. PREMIER ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

##### **DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

##### **DESIGNATION**

##### **A OLONZAC (HÉRAULT) 34210 Avenue d'Homps,**

Des parcelles de terre à usage de parkings sur lesquelles seront édifiées des ombrières.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	393	LES RABONNIERES	00 ha 05 a 18 ca
AW	400	LES RABONNIERES	00 ha 08 a 62 ca
AW	403	LES RABONNIERES	00 ha 06 a 38 ca
AW	401	LES RABONNIERES	00 ha 00a 25 ca

Total surface : 00 ha 20 a 43 ca

Sont demeurés ci-annexés (**Annexes**), savoir :

-Un extrait de plan cadastral matérialisant les anciennes parcelles cadastrées **section AW numéros 138, 146, et 276** desquelles proviennent les parcelles objets des présentes.

-Un extrait de plan du document d'arpentage établi par Monsieur Mathieu BRIGNOL, Géomètre Expert, sur lequel sont matérialisées les parcelles objets des présentes ;

-Un extrait de plan de division daté du 19 mars 2024 établi par Monsieur Mathieu BRIGNOL, Géomètre Expert à VILLENEUVE SUR LOT à l'échelle de 1/750.

### **Observations concernant la surface et les limites**

L'**IMMEUBLE** est désigné par ses références cadastrales et figure sur l'extrait de plan cadastral susvisé (**Annexe susvisée**).

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Les Parties déclarent en avoir été informées, et qu'elles ont la possibilité, si elles le désirent, de demander à leurs frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

### **Rappel de la division cadastrale**

Le Notaire soussigné rappelle que :

\*la parcelle cadastrée section **AW numéro 393** provient de la division de l'ancienne parcelle cadastrée section **AW numéro 138** ;

\*les parcelles cadastrées section **AW numéros 400 et 401** proviennent de la division de l'ancienne parcelle cadastrée section **AW numéro 146** ;

\*la parcelle cadastrée section **AW numéro 403** provient de la division de l'ancienne parcelle cadastrée section **AW numéro 276** ;

Aux termes d'un procès-verbal de cadastre numéro +++++ daté du ++++ publié au Service chargé de la publicité foncière de BEZIERS 2 le ++++ volume +++ numéro +++++.

Ledit procès-verbal a été établi sur la base d'un document d'arpentage n° 565 K dressé par Monsieur Mathieu BRIGNOL, géomètre Expert à VILLENEUVE SUR LOT, vérifié et numéroté le 29 mars 2024, dont la copie et le modèle 1 est annexée (**Annexe**).

### **Accès**

Le **REQUERANT** déclare que :

\*Les parcelles objets des états descriptifs de division en volumes seront desservies par la parcelle cadastrée section **AW numéro 399** appartenant au **REQUERANT**, aux termes d'une servitude de passage qui sera constituée aux termes du bail emphytéotique figurant en deuxième partie.

\*Ledit passage permettant de rejoindre la voie publique.

### **DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DÉCLARATION PRÉALABLE OU DE PERMIS D'AMENAGER**

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

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.**

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 dudit Code.

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 du même Code.

Le cas en l'espèce étant une division en propriété au profit d'une personne ayant obtenu un permis de construire, ainsi qu'il le sera détaillé dans le bail emphytéotique qui suivra.

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

#### **DESCRIPTION**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER complexe comprenant deux volumes.

Le tout, tel que cet ensemble immobilier avec les bâtiments et les constructions qui le composent est figuré au jeu de plans dressés par Monsieur Mathieu BRIGNOL, géomètre-expert à VILLENEUVE SUR LOT.

Sont demeurés ci-annexés (**Annexe**) les plans suivants :

- Plan cadastral,
- Plan périmétral
- Plan de toiture
- Plan de coupe

#### **EFFET RELATIF**

Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à +++ en datedu 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le REQUERANT déclare être propriétaire des parcelles objets des états descriptifs de division en volumes pour les avoir acquises en totalité en pleine propriété de :

Madame SIBADE ++++, née à +++ le 29 janvier 1887,  
Moyennant un prix de 184.000 € payé comptant et quittancé à l'acte

Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à +++ en datedu 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

## DIVISION EN VOLUMES

### VOLUME UN (1)

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

\* **En infrastructure** :

Le tréfonds de l'ensemble immobilier sans limitation de profondeur. (Arbitrairement la base supérieure du tréfonds a été définie 1.5 m en dessous du niveau du parking).

\* **En superstructure** :

Le tréfonds de sécurité surplombé par endroits par des espaces aériens sans limitation de hauteur et ailleurs, par une rangée de pergolas.

Le présent VOLUME UN (1) est constitué par les Bases (101), (102) et (103), qui sont définies comme suit :

BASE (101) d'une superficie de 2 043 m<sup>2</sup> correspondant au TREFONDS de l'ensemble immobilier en-dessous de la cote NGF + 46,44 m et sans limitation de profondeur figurant sous teinte marron clair au plan de coupe ci-joint et annexé (**Annexe susvisée**), dressé par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

BASE (102) d'une superficie de 559 m<sup>2</sup> correspondant à une épaisseur de tréfonds et l'espace aérien (volume d'air) aux endroits où il n'existe pas de pergolas, de la cote NGF + 46,44 m en partie inférieure et sans limitation de hauteur en partie supérieure. figurant sous teinte marron clair au plan de coupe ci-joint et annexé (**Annexe susvisée**), dressé par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

BASE (103) d'une superficie de 1 484 m<sup>2</sup> correspondant à une épaisseur de tréfonds et aux poteaux de structure et de soutien de la rangée de pergolas sous le volume V2 de la cote NGF + 46,44 m en partie inférieure à la cote oscillant entre + 50,26 et + 52,26 m en partie supérieure, correspondant au-dessous de la rangée de pergolas, par-dessus laquelle seront fixés les panneaux photovoltaïques. Cette base figure sous teinte marron clair au plan de coupe ci-joint et annexé (**Annexe susvisée**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

Il est ici précisé que :

LE VOLUME UN (1) COMPREND :

- le tréfonds de l'ensemble immobilier sans limitation de profondeur.

- en surplomb :

\*les espaces aériens sous-jacents aux panneaux photovoltaïques de chacune des rangées de pergolas, comprenant aussi les poteaux de soutien et de structure respectifs ;

\*le sur-fonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur (à l'exception des espaces aériens appartenant au volume 2).

**OBSERVATIONS** :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le VOLUME UN (1) est figuré sous teinte marron clair sur les plans ci-joints et annexés (**Annexes susvisées**).

### VOLUME DEUX (2)

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

\* **En superstructure** :

Rangée de pergolas, ainsi que des panneaux photovoltaïques fixés sur celles-ci, et l'espace aérien (volume d'air) situé au-dessus de ces panneaux, sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME DEUX (2) est constitué par la Base (201), qui est définie comme suit :

BASE (2011 d'une superficie de 1 484 m<sup>2</sup> aux surfaces obliques des pergolas liées au Volume V2, ainsi que les panneaux photovoltaïques et l'espace aérien situés au-dessus, oscillant entre les cotes NGF + 50,26 et + 52,26 m en partie inférieure, et sans limitation de hauteur en partie supérieure, figurant sous teinte bleue au plan de toiture et au plan de coupe ci-joints et annexés (**Annexes susvisées**) dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

Il est ici précisé que :

LE VOLUME DEUX (2) COMPREND :

Les surfaces obliques des pergolas composant en partie le Volume V2, ainsi que les panneaux photovoltaïques situés au-dessus.

En surplomb : Au-dessus de ces panneaux, le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.

### RÉSUMÉ DES ÉTATS DESCRIPTIFS

Les états qui précèdent sont résumés dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

#### TABLEAU RECAPITULATIF

VOLUMES	SITUATION DES VOLUMES	NATURE
UN (1)	<p><b>EN INFRASTRUCTURE :</b> En partie inférieure, en dessous de la cote NGF + 46,44m et sans limitation de profondeur.</p> <p><b>EN SUPERSTRUCTURE :</b> Sous la rangée de pergolas liée à V2 : de la cote NGF + 46,44 à la côte oscillant entre + 50,26 et + 52,26.</p> <p><b>ESPACE AERIEN :</b> Au-dessus du tréfonds de sécurité et sans limitation de hauteur : entre les côtes NGF + 46,44 et sans limitation de hauteur.</p>	<p>Epaisseur de TREFONDS sans limitation de profondeur.</p> <p>RDC : Poteaux de soutien et de structure des pergolas de la rangée sous-jacent à celle-ci.</p> <p>Au-dessus de l'ensemble, surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.</p>
DEUX (2)	<p><b>EN SUPERSTRUCTURE ET ESPACE AERIEN :</b></p> <p>De la cote NGF oscillant entre + 50,26 et + 52, 26 en partie inférieure et sans limitation de hauteur en partie supérieure.</p>	<p>Sur les pergolas :</p> <p>Surfaces obliques et panneaux photovoltaïques, y compris divers équipements liés à leur usage, et au-dessus de l'ensemble : surfonds (ou volume d'air) sans</p>

limitation de hauteur.

**TABLEAU D'IDENTIFICATION DES BASES**

<u>VOLUME</u>	<u>Base</u>	<u>Cotes NGF</u>	<u>Désignation</u>	<u>Surface m<sup>2</sup></u>	<u>Teinte</u>
<u>VOLUME 1</u>	<u>101</u>	Départ : illimité Fin : + 46,44	Epaisseur de tréfonds sans limitation de profondeur	2043	Marron clair
	<u>102</u>	Départ : + 46,44 Fin : illimité	Espace aérien et surfonds sans limitation de hauteur	559	Marron clair
	<u>103</u>	Départ : + 46,44 Fin : Oscillant entre + 50,26 et + 52,26	Poteaux de structure et de soutien des pergolas du Volume V2 ainsi que l'espace aérien sous-jacent à celle- ci	1484	Marron clair
<u>VOLUME 2</u>	<u>201</u>	Départ : Oscillant entre + 50,26 et + 52,26 Fin : illimité	Sur la toiture : Panneaux photovoltaïques et Surfonds : sans limitation de hauteur, au-dessus des panneaux photovoltaïques.	1484	Bleue

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les volumes 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 volumes ci-dessus créés.

Ces volumes seront seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

**SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIÈRES****SERVITUDES GÉNÉRALES**

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, passage, vue, réparations et remplacement.

Au regard des obligations réelles qui découlent de ces servitudes, chacun des volumes est considéré à l'égard de tout ou partie des autres volumes comme fonds dominant et réciproquement.

Il est précisé que l'énumération des servitudes ci-après ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

Les servitudes ont un caractère réel, elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention soit de confusion en une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

### **Servitudes d'appui**

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque dalle ou chaque élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

En outre, les volumes constituant les volumes inférieurs devront supporter, le cas échéant, à titre de servitude, le passage et l'appui de pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs.

**Fonds servant : volume 1**

**Fonds dominant : volume 2**

### **Servitude d'écoulement des eaux pluviales**

Les volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

Toutefois les éventuels équipements nécessaires (tuyauteries, caniveaux, canalisations, réseaux, gouttières, etc.) à l'exercice de cette servitude sur le plan vertical et horizontal seront installés, entretenus et remplacés par le propriétaire du lot de volume inférieur qui à cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires (accès, passage, etc.) sur le ou les volumes supérieurs.

**Fonds servant : volume 1**

**Fonds dominant : volume 2**

### **Servitudes de vues et de tour d'échelle réciproques**

Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

Par ailleurs, le volume supérieure profitera d'une servitude de tour d'échelle.

**Fonds servant /fonds dominant: volume 1**

**Fonds dominant/fonds servant : volume 2**

### **Servitude d'accrochage et d'ancrage réciproques**

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes 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 des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire de ces servitudes sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Dans ce dernier cas, ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires, en tant que de besoin, et sans indemnité, le droit d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure. Les frais d'entretien et de réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

**Fonds servant /fonds dominant: volume 1**

**Fonds dominant/fonds servant : volume 2**

### **Servitudes de vues, de prospects et de surplombs**

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres des servitudes réciproques de vue, de prospect et de surplomb résultant de l'implantation des constructions déterminées par toute autorisation d'urbanisme.

**Fonds servant : volume 1**

**Fonds dominant : volume 2**

### **SERVITUDES PARTICULIÈRES**

Il résulte des états descriptifs de division en volume dressés par le Monsieur Mathieu BRIGNO, Géomètre-Expert, et dont copie demeure ci-annexé (**Annexe**), des servitudes particulières, qui seront constituées dans le bail emphytéotique à recevoir en seconde partie d'acte.

Les modalités d'exercice de ces servitudes particulières, notamment les modalités d'entretien, de réparation, de reconstruction ou d'assurances des équipements et ouvrages concernés par ces servitudes, seront précisées aux termes dudit bail emphytéotique.

D'une manière générale, chaque propriétaire de l'ensemble immobilier devra accepter et consentir sans indemnité les servitudes non prévues au présent acte et qui s'avèrerait nécessaire de constituer pour l'utilisation normale des différents volumes.

Il résulte du titre de propriété du **REQUERANT** et de l'état hors formalités reçu par le Notaire soussigné, qu'aucune servitude ne grève à ce jour les parcelles objets des présentes.

### **MODIFICATION DES VOLUMES**

Chaque propriétaire de volume pourra, sans l'accord des propriétaires des autres volumes, dans le respect toutefois de leurs droits, de ceux de leurs ayants cause et de ceux des tiers :

- diviser un volume en deux ou plusieurs nouveaux volumes ;
- réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

Les états descriptifs de division en volumes sera modifié en conséquence et cette modification sera publiée par son auteur au service de la publicité foncière.

### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Les états descriptifs de division en volumes sera publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 conformément aux dispositions légales.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

### **POUVOIRS POUR PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de Maître Vincent CHABANNES, Notaire à SAINT-PAUL-LES-DAX (Landes) 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction au Tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'Ensemble immobilier, objet des présentes.

### **FRAIS**

Les frais de l'établissement du présent état descriptifs de division en volumes seront réglés ce jour par le PRENEUR au Bail emphytéotique à recevoir ci-après.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Le REQUERANT fait élection de domicile en son siège social.

## **B. DEUXIEME ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

### **DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

#### **DESIGNATION**

#### **A OLONZAC (HÉRAULT) 34210 Avenue d'Homps,**

Des parcelles de terre à usage de parkings sur lesquelles seront édifiées des ombrières.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	396	LES RABONNIERES	00 ha 06 a 94 ca

Total surface : 00 ha 06 a 94 ca

Sont demeurés ci-annexés (**Annexes**), savoir :

-Un extrait de plan cadastral matérialisant les anciennes parcelles cadastrées **section AW numéro 146** de laquelle provient la parcelles objets du présent état descriptif de division.

-Un extrait de plan du document d'arpentage établi par Monsieur Mathieu BRIGNOL, Géomètre Expert, sur lequel sont matérialisées les parcelles objets des présentes ;

-Un extrait de plan de division daté du 19 mars 2024 établi par Monsieur Mathieu BRIGNOL, Géomètre Expert à VILLENEUVE SUR LOT à l'échelle de 1/750.

#### **Observations concernant la surface et les limites**

L'**IMMEUBLE** est désigné par ses références cadastrales et figure sur l'extrait de plan cadastral susvisé (**Annexe susvisée**).

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Les Parties déclarent en avoir été informées, et qu'elles ont la possibilité, si elles le désirent, de demander à leurs frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

#### **Rappel de la division cadastrale**

Le Notaire soussigné rappelle que la parcelle cadastrée **section AW numéro 396** provient de la division de l'ancienne parcelle cadastrée **section AW numéro 146**.

Aux termes d'un procès-verbal de cadastre numéro +++++ daté du ++++ publié au Service chargé de la publicité foncière de BEZIERS 2 le ++++ volume +++ numéro ++++.

Ledit procès-verbal a été établi sur la base d'un document d'arpentage n° 565 K dressé par Monsieur Mathieu BRIGNOL, géomètre Expert à VILENEUVE SUR LOT, vérifié et numéroté le 29 mars 2024, dont la copie et le modèle 1 est annexée (**Annexe**).

#### **Accès**

Le **REQUERANT** déclare que :

\*Les parcelles objets des états descriptifs de division en volumes seront desservies par la parcelle cadastrée **section AW numéro 399** appartenant au **REQUERANT**, aux termes d'une servitudes de passage qui sera constituée aux termes du bail emphytéotique figurant en deuxième partie.

\*Ledit passage permettant de rejoindre la voie publique.

## **DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DÉCLARATION PRÉALABLE OU DE PERMIS D'AMENAGER**

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

**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.**

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 dudit Code.

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la [loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010](#) de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 du même Code.

Le cas en l'espèce étant une division en propriété au profit d'une personne ayant obtenu un permis de construire, ainsi qu'il le sera détaillé dans le bail emphytéotique qui suivra.

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

### **DESCRIPTION**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER complexe comprenant deux volumes.

Le tout, tel que cet ensemble immobilier avec les bâtiments et les constructions qui le composent est figuré au jeu de plans dressés par Monsieur Mathieu BRIGNOL, géomètre-expert à VILLENEUVE SUR LOT.

Sont demeurés ci-annexés (**Annexe**) les plans suivants :

- Plan cadastral,
- Plan périmétral
- Plan de toiture
- Plan de coupe

### **EFFET RELATIF**

Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à +++ en datedu 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le REQUERANT déclare être propriétaire des parcelles objets des états descriptifs de division en volumes pour les avoir acquises en totalité en pleine propriété de :

Madame SIBADE +++, née à +++ le 29 janvier 1887,  
Moyennant un prix de 184.000 € payé comptant et quittancé à l'acte

Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à +++ en datedu 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

#### **DIVISION EN VOLUMES**

##### **VOLUME UN (1)**

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

##### **\* En infrastructure :**

Le tréfonds de l'ensemble immobilier sans limitation de profondeur. (Arbitrairement la base supérieure du tréfonds a été définie 1.5 m en dessous du niveau du parking).

##### **\* En superstructure :**

Le tréfonds de sécurité surplombé par endroits par des espaces aériens sans limitation de hauteur et ailleurs, par une rangée de pergolas.

Le présent VOLUME UN (1) est constitué par les Bases (101), (102) et (103), qui sont définies comme suit :

BASE (101) d'une superficie de 694 m2 correspondant au TREFONDS de l'ensemble immobilier en-dessous de la cote NGF + 46,54 m et sans limitation de profondeur figurant sous teinte marron clair au plan de coupe ci-joint et annexé, dressé par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

BASE (102) d'une superficie de 231 m2 correspondant à une épaisseur de tréfonds et l'espace aérien (volume d'air) aux endroits où il n'existe pas de pergolas, de la cote NGF + 46,54 m en partie inférieure et sans limitation de hauteur en partie supérieure., figurant sous teinte marron clair au plan de coupe ci-joint et annexé, dressé par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

BASE (103) d'une superficie de 463 m2 correspondant à une épaisseur de tréfonds et aux poteaux de structure et de soutien de la rangée de pergolas sous le volume V2 de la cote NGF + 46,54 m en partie inférieure à la cote oscillant entre + 50,36 et + 51,56 m en partie supérieure, correspondant au-dessous de la rangée de pergolas, par-dessus laquelle seront fixés les panneaux photovoltaïques. Cette base figure sous teinte marron clair au plan de coupe ci-joint et annexé (**Annexe**), dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

##### **ETANT PRECISE ICI QUE LE VOLUME UN (1) COMPREND :**

- le tréfonds de l'ensemble immobilier sans limitation de profondeur.
- en surplomb :
- les espaces aériens sous-jacents aux panneaux photovoltaïques de chacune des rangées de pergolas, comprenant aussi les poteaux de soutien et de structure respectifs ;
- le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur (à l'exception des espaces aériens appartenant au volume 2).

##### **VOLUME DEUX (2)**

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

**\* En superstructure**

- Rangée de pergolas, ainsi que des panneaux photovoltaïques fixés sur celles-ci, et l'espace aérien (volume d'air) situé au-dessus de ces panneaux, sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME DEUX (2) est constitué par la Base (201), qui est définie comme suit :

BASE (201) d'une superficie de 463 m<sup>2</sup> aux surfaces obliques des pergolas liées au Volume V2, ainsi que les panneaux photovoltaïques et l'espace aérien situés au-dessus, oscillant entre les cotes NGF + 50,36 et + 51,56 m en partie inférieure, et sans limitation de hauteur en partie supérieure, figurant sous teinte bleue au plan de toiture et au plan de coupe ci-joints et annexés, dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

**ETANT PRECISE ICI QUE**

**LE VOLUME DEUX (2) COMPREND :**

Les surfaces obliques des pergolas composant en partie le Volume V2, ainsi que les panneaux photovoltaïques situés au-dessus.

En surplomb : Au-dessus de ces panneaux, le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.

**OBSERVATIONS :**

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le VOLUME DEUX (2) est figuré sous teinte bleue sur les plans ci-joints et annexés

**RÉSUMÉ DES ÉTATS DESCRIPTIFS**

Les états qui précèdent sont résumés dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

<b>VOLUMES</b>	<b>SITUATION DES VOLUMES</b>	<b>NATURE</b>
UN (1)	<p><b><u>EN INFRASTRUCTURE :</u></b> En partie inférieure, en dessous de la cote NGF + 46,54m et sans limitation de profondeur.</p> <p><b><u>EN SUPERSTRUCTURE :</u></b> Sous la rangée de pergolas liée à V2 : de la cote NGF + 46,54 à la côte oscillant entre + 50,36 et + 51,56.</p> <p><b><u>ESPACE AERIEN :</u></b> Au-dessus du tréfonds de sécurité et sans limitation de hauteur : entre les côtes NGF + 46,54 et sans limitation de hauteur.</p>	<p>Epaisseur de TREFONDS sans limitation de profondeur.</p> <p>RDC : Poteaux de soutien et de structure des pergolas de la rangée ainsi que l'espace aérien sous-jacent à celle-ci.</p> <p>Au-dessus de l'ensemble, surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.</p>

DEUX (2)	<p><b>EN SUPERSTRUCTURE ET ESPACE AERIEN :</b></p> <p>De la cote NGF oscillant entre + 50,36 et + 51,56 en partie inférieure et sans limitation de hauteur en partie supérieure.</p>	<p><b>Sur les pergolas :</b></p> <p>Surfaces obliques et panneaux photovoltaïques, y compris divers équipements liés à leur usage, et au-dessus de l'ensemble : surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.</p>
----------	--	--

#### TABLEAU D'IDENTIFICATION DES BASES

<u>VOLUME</u>	<u>Base</u>	<u>Cotes NGF</u>	<u>Désignation</u>	<u>Surface m<sup>2</sup></u>	<u>Teinte</u>
<u>VOLUME 1</u>	<u>101</u>	Départ : illimité Fin : + 46,54	Epaisseur de tréfonds sans limitation de profondeur	694	Marron clair
	<u>102</u>	Départ : + 46,54 Fin : illimité	Espace aérien et surfonds sans limitation de hauteur	231	Marron clair
	<u>103</u>	Départ : + 46,54 Fin : Oscillant entre + 50,36 et + 51,56	Poteaux de structure et de soutien des pergolas du Volume V2 ainsi que l'espace aérien sous-jacent à celle-ci	463	Marron clair
<u>VOLUME 2</u>	<u>201</u>	Départ : Oscillant entre + 50,36 et + 51,56 Fin : illimité	Sur la toiture : Panneaux photovoltaïques et Surfonds : sans limitation de hauteur, au-dessus des panneaux photovoltaïques.	1484	Bleue

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les volumes 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 volumes ci-dessus créés.

Ces volumes seront seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

#### **SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIÈRES**

##### **SERVITUDES GÉNÉRALES**

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, passage, vue, réparations et remplacement.

Au regard des obligations réelles qui découlent de ces servitudes, chacun des volumes est considéré à l'égard de tout ou partie des autres volumes comme fonds dominant et réciproquement.

Il est précisé que l'énumération des servitudes ci-après ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

Les servitudes ont un caractère réel, elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention soit de confusion en une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

### **Servitudes d'appui**

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque dalle ou chaque élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

En outre, les volumes constituant les volumes inférieurs devront supporter, le cas échéant, à titre de servitude, le passage et l'appui de pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs.

**Fonds servant : volume 1**

**Fonds dominant : volume 2**

### **Servitude d'écoulement des eaux pluviales**

Les volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

Toutefois les éventuels équipements nécessaires (tuyauteries, caniveaux, canalisations, réseaux, gouttières, etc.) à l'exercice de cette servitude sur le plan vertical et horizontal seront installés, entretenus et remplacés par le propriétaire du lot de volume inférieur qui à cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires (accès, passage, etc.) sur le ou les volumes supérieurs.

**Fonds servant : volume 1**

**Fonds dominant : volume 2**

### **Servitudes de vues et de tour d'échelle réciproques**

Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

Par ailleurs, le volume supérieure profitera d'une servitude de tour d'échelle.

**Fonds servant /fonds dominant: volume 1**

**Fonds dominant/fonds servant : volume 2**

### **Servitude d'accrochage et d'ancrage réciproques**

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes 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 des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire de ces servitudes sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Dans ce dernier cas, ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires, en tant que de besoin, et sans indemnité, le droit d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure. Les frais d'entretien et de réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

**Fonds servant /fonds dominant: volume 1**

**Fonds dominant/fonds servant : volume 2**

### **Servitudes de vues, de prospects et de surplombs**

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres des servitudes réciproques de vue, de prospect et de surplomb résultant de l'implantation des constructions déterminées par toute autorisation d'urbanisme.

**Fonds servant : volume 1**

**Fonds dominant : volume 2**

### **SERVITUDES PARTICULIÈRES**

Il résulte des états descriptifs de division en volume dressés par le Monsieur Mathieu BRIGNO, Géomètre-Expert, et dont copie demeure ci-annexé (**Annexe**), des servitudes particulières, qui seront constituées dans le bail emphytéotique à recevoir en seconde partie d'acte.

Les modalités d'exercice de ces servitudes particulières, notamment les modalités d'entretien, de réparation, de reconstruction ou d'assurances des équipements et ouvrages concernés par ces servitudes, seront précisées aux termes dudit bail emphytéotique.

D'une manière générale, chaque propriétaire de l'ensemble immobilier devra accepter et consentir sans indemnité les servitudes non prévues au présent acte et qui s'avèrerait nécessaire de constituer pour l'utilisation normale des différents volumes.

Il résulte du titre de propriété du **REQUERANT** et de l'état hors formalités reçu par le Notaire soussigné, qu'aucune servitude ne grève à ce jour les parcelles objets des présentes.

### **MODIFICATION DES VOLUMES**

Chaque propriétaire de volume pourra, sans l'accord des propriétaires des autres volumes, dans le respect toutefois de leurs droits, de ceux de leurs ayants cause et de ceux des tiers :

- diviser un volume en deux ou plusieurs nouveaux volumes ;
- réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

Les états descriptifs de division en volumes sera modifié en conséquence et cette modification sera publiée par son auteur au service de la publicité foncière.

### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Les états descriptifs de division en volumes sera publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 conformément aux dispositions légales.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

### **POUVOIRS POUR PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de Maître Vincent CHABANNES, Notaire à SAINT-PAUL-LES-DAX (Landes) 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction au Tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'Ensemble immobilier, objet des présentes.

### FRAIS

Les frais de l'établissement du présent état descriptifs de division en volumes seront réglés ce jour par le PRENEUR au Bail emphytéotique à recevoir ci-après.

### ELECTION DE DOMICILE

Le REQUERANT fait élection de domicile en son siège social.

## DEUXIEME PARTIE : BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Le Notaire soussigné a reçu le présent bail emphytéotique à la requête de :

La **COMMUNE D'OLONZAC**, Autre collectivité territoriale dont le siège est à OLONZAC (34210), Mairie Place de L'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 213 401 896.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**",

### LE BAILLEUR

La Société dénommée **SPV DEV'ENR 19**, Société par actions simplifiée au capital de 1000 €, dont le siège est à BEZIERS (34500), 15 Place Jean Jaurès identifiée au SIREN sous le numéro 982 161 093 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" ou "**PRENEUR**".

### LE PRENEUR

### PRÉSENCE-REPRESENTATION

La **COMMUNE D'OLONZAC**, est ici représentée par Monsieur Le Maire de la Commune, Monsieur Luc LOUIS, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délibération du Conseil Municipal datée du +++ ci-annexée (**Annexe**).

-La Société dénommée La société SPV DEV'ENR 19 est ici représentée par Madame Marie CHEVALLIER, collaboratrice de l'étude du notaire rédacteur, dument habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs émanant de Monsieur Stéphane BOZZARELLI ci-annexée (**Annexe**).

Etant ici précisé que Monsieur Stéphane BOZZARELLI agit lui-même en sa qualité de Président de la société DEV ENR, elle-même présidente de la société SPV DEV'ENR 14.

### CONTEXTE DE L'OPÉRATION

### EXPOSÉ PRÉALABLE

Le PRENEUR déclare avoir pour activité principale l'installation et l'exploitation de centrales photovoltaïques. Son activité s'inscrit dans le cadre d'une démarche de développement durable, respectueuse de l'environnement.

En conséquence, le PRENEUR a proposé au BAILLEUR d'installer en toiture d'ombrières, des panneaux photovoltaïques destinés à être raccordés au Réseau

Public en vue de vendre l'électricité produite à ELECTRICITE DE FRANCE (ci-après EDF) ou toute société concurrente, ce que le BAILLEUR a accepté.

La COMMUNE D'OLONZAC, BAILLEUR aux présentes, a accepté cette proposition et déclare en effet que l'opération permettra de répondre à l'intérêt général de la commune et plus précisément :

- d'affirmer son engagement dans le développement durable ;
- de se positionner en tant qu'acteur pour les énergies renouvelables ;
- de valoriser un espace de stationnement en termes de production d'énergie ;
- de protéger les biens et personnes du réchauffement climatique ;
- de bénéficier de retombées financières locatives et fiscales issues du projet

C'est dans ce contexte que les Parties ont convenues de régulariser le Bail Emphytéotique.

#### AUTORISATIONS D'URBANISME

Le projet de construction objet des présentes, a fait l'objet :

- d'un arrêté accordant le permis de construire délivré par la mairie d'OLONZAC, le 18 juillet 2023 sous le numéro **PC 034 189 23 00005** autorisant la construction de six ombrières avec couvertures de panneaux photovoltaïques, dont l'arrêté est annexé (**Annexe**).

Cette autorisation administrative a fait l'objet d'un affichage régulier pendant une période continue de deux (2) mois sur le terrain, et ce, conformément à l'article R424-15 du code de l'urbanisme.

L'affichage régulier du **PC 034 189 23 00005** a ainsi été constaté par Me Allia ABBASSI, Commissaire de Justice à SETE et à BEZIERS ainsi qu'il en résulte d'un procès-verbal relatant 3 passages sur les lieux en dates des 6 septembre, six octobre et six novembre 2023.

Une copie du procès-verbal de constat est demeurée annexée à la minute du présent acte (**Annexe**).

Ledit permis de construire est devenue définitif, ainsi qu'il résulte d'un courriel délivrée par la mairie d'OLONZAC le 27 décembre 2023 ci-annexé (**Annexe**).

Aucun recours administratif, gracieux ou contentieux ou déféré préfectoral à l'encontre de ce permis de construire n'a été notifié au pétitionnaire dans les formes et délais légaux, et qu'en conséquence le permis est devenue définitif et exécutoire. Une copie d'une attestation de non recours dressée par le Tribunal administratif compétent le 12 avril 2024 est annexée (**Annexe**).

#### DELIBERATION

Le représentant du **BAILLEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération du Conseil Municipal motivée en date du +++++ dont une ampliation est demeurée annexée (**Annexe**).

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 **BAILLEUR** ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

#### **IL A EN CONSEQUENCE ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique administratif conformément à l'article L 1311-2 du Code Général des collectivités territoriales.

**DÉSIGNATION DU LOT VOLUME DONNE À BAIL****A OLONZAC (HÉRAULT) 34210 Avenue d'Hompis,**

Des parcelles de terre à usage de parkings sur lesquelles seront édifier des ombrières.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	393	LES RABONNIERES	00 ha 05 a 18 ca
AW	396	LES RABONNIERES	00 ha 06 a 94 ca
AW	400	LES RABONNIERES	00 ha 08 a 62 ca
AW	403	LES RABONNIERES	00 ha 06 a 38 ca
AW	401	LES RABONNIERES	00 ha 00a 25 ca

Total surface : 00 ha 27 a 37 ca

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

Ladite assiette foncière ayant fait l'objet des états descriptifs de division en volumes ci- visé préalablement aux présentes.

Le volume immobilier suivant :

**VOLUME DEUX (2)**

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé.

**\* En superstructure :**

Rangée de pergolas, ainsi que des panneaux photovoltaïques fixés sur celles-ci, et l'espace aérien (volume d'air) situé au-dessus de ces panneaux, sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME DEUX (2) est constitué par la Base (201), qui est définie comme suit :

BASE (2011 d'une superficie de 1 484 m<sup>2</sup> aux surfaces obliques des pergolas liées au Volume V2, ainsi que les panneaux photovoltaïques et l'espace aérien situés au-dessus, oscillant entre les cotes NGF + 50,26 et + 52,26 m en partie inférieure, et sans limitation de hauteur en partie supérieure, figurant sous teinte bleue au plan de toiture et au plan de coupe ci-joints et annexés (**Annexes susvisées**) dressés par la SELARL PANGEO CONSEIL, Géomètre-Expert.

Il est ici précisé que :

LE VOLUME DEUX (2) COMPREND :

Les surfaces obliques des pergolas composant en partie le Volume V2, ainsi que les panneaux photovoltaïques situés au-dessus.

En surplomb : Au-dessus de ces panneaux, le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.

**Accès**

Le **REQUERANT** déclare que :

\*Les parcelles objets des états descriptifs de division en volumes seront desservies par la parcelle cadastrée **section AW numéro 399** appartenant au **REQUERANT**, aux termes de servitudes de passage qui seront constituées aux termes des présentes.

\*Ledit passage permettant de rejoindre la voie publique.

### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

L'immeuble ci-dessus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes reçu par Maître Vincent CHABANNES notaire soussigné, dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques de BEZIERS 2 en même temps que les présentes.

### EFFET RELATIF

Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en datedu 26 juin 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35, n°35.

### EXCLUSION DE LA REGLEMENTATION DU LOTISSEMENT

En vertu des dispositions de l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme : « **constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis** ».

S'agissant d'un bail emphytéotique portant sur des volumes, il est admis qu'il n'y a pas de division foncière au sens de l'article susvisé (C.E. 30 novembre 2007 « ville de Strasbourg »).

En conséquence, le présent bail emphytéotique ne rentre pas dans le champ d'application de la réglementation applicable en matière de lotissement.

### AUTORISATION DE DIVISION ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas pris une délibération de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, conformément à l'article 115-3 du code de l'urbanisme.

### NATURE ET QUOTITÉ

Le BAILLEUR est seul propriétaire en pleine propriété de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué dans l'origine de propriété.

### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le BAILLEUR déclare être propriétaire des parcelles objets des présentes pour les avoir acquises en totalité en pleine propriété de :

Madame SIBADE +++, née à +++ le 29 janvier 1887,  
Moyennant un prix de 184.000 € payé comptant et quittancé à l'acte  
Suivant acte reçu par Maître GLEIZES notaire à ++++ en datedu 26 juin 1971,  
publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 11 aout 1971, volume 35,  
n°35.

### SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare et garantit que l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude de droit privé de nature conventionnelle ou légale, à l'exception de celles pouvant résultaient de la loi, et de l'urbanisme.

### DESTINATION

La signature du Bail Emphytéotique donne la faculté au PRENEUR :

\*d'installer une centrale de panneaux photovoltaïques en toiture des ombrières à construire par lui ;

\*De réaliser les travaux et aménagements nécessaires au raccordement de l'Équipement au Réseau Public, en vue de son exploitation par le PRENEUR et de la production d'électricité.

Le BAILLEUR déclare et reconnaît qu'il a déterminé seul la localisation et les dimensions de l'assiette de l'Équipement.

Le PRENEUR déclare et reconnaît qu'après avoir examiné les caractéristiques techniques de l'Équipement et celles de l'immeuble, il a estimé que l'Immeuble, ses accessoires et ses abords étaient aptes à l'installation de l'Équipement et à la réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public.

Le BAIL est constitutif d'un droit réel, faisant du PRENEUR le seul titulaire des constructions qu'il a la faculté de réaliser, librement, sur ombrière durant la durée du bail.

En cette qualité, le PRENEUR dispose aussi librement de son droit appelé emphytéose.

### **PRINCIPE DE REALISATION DE L'EQUIPEMENT**

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà expressément le PRENEUR à procéder aux travaux nécessaires à la réalisation des ombrières, mise en place des panneaux photovoltaïques et à son raccordement au Réseau Public, sous sa seule responsabilité.

Le Bail permet au PRENEUR :

- D'implanter comme bon lui semble l'Équipement dans les Biens loués.
- D'utiliser les accès à l'Immeuble pour des véhicules à moteurs (voitures, camions, engins de chantier), au travers de la servitude d'accès ci-après relatée ;
- D'implanter, dans le sol des assiettes foncières de l'Immeuble et sur l'Immeuble, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de l'Équipement et à son raccordement au Réseau Public (raccordement au poste source ou au poste de livraison de l'électricité), au travers des servitudes de passage de réseaux ci-après relatées ;
- D'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire ;
- D'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit les installations et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24, sept jours sur sept.

Les travaux et aménagements effectués par le PRENEUR, tels que décrits en détail, ci-après devront respecter les règles de l'art et être conformes aux Autorisations d'urbanisme obtenues et visées précédemment.

Les travaux à réaliser par le PRENEUR consistent en :

**- la construction des ombrières sur le parking**

**-l'implantation des gaines, câbles, chemin de câbles, fondations et ancrages nécessaires à l'installation de l'Équipement,**

Le tout conformément au permis de construire susvisé.

Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature que ce soit au surplus de la propriété du BAILLEUR et aux avoisinants, à l'exception des troubles normaux du chantier.

A titre indicatif, la durée prévisionnelle des travaux de réalisation de l'Equipement est fixée à TROIS MOIS

#### DÉTERMINATION DE LA CONFORMITÉ

Une fois les travaux terminés de réalisation des ombrières et de la centrale, le PRENEUR s'oblige :

- à déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) prévue par les articles R. 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans un délai de trente (30) jours suivant la notification de l'achèvement de l'installation de l'Equipement par le Preneur. Il est ici précisé que la DAACT devra porter sur la totalité des travaux, et en aucune manière sur les travaux partiellement réalisés par l'une ou l'autre des Parties ;
- à transmettre une copie de la DAACT, visée par la Mairie, dès réception, au Preneur ;
- à demander, cinq (5) mois après visa de la Mairie de la DAACT, une attestation de non-contestation de la conformité;

#### DUREE DU BAIL

##### DATE D'EFFET - DURÉE INITIALE

**Le Bail Emphytéotique administratif prendra effet pour une durée de TRENTE (30) années à compter de la mise en service industrielle de la centrale et, au plus tard, dans un délai de 18 mois suite à la signature des présentes si la mise en service n'était pas intervenue avant cette date.** Il est ici précisé que la date de mise en service de la Centrale correspond à la date à compter de laquelle l'électricité produite par la centrale photovoltaïque sera délivrée sur le Réseau Public.

En aucun cas, le Bail Emphytéotique ne pourra faire l'objet d'un renouvellement par tacite reconduction. Il cesse automatiquement à l'arrivée de son terme sans donner lieu à quelconque indemnité de part et d'autre.

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

Toutefois, à la demande du PRENEUR, le Bail pourra être renouvelé à une reprise pour une durée de dix (10) années.

Cette demande de renouvellement devra être faite par le PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au BAILLEUR six (6) mois avant l'expiration du Bail.

La prorogation démarrera à compter du dernier jour franc de la période en cours.

En cas de prorogation, le bail se poursuivra dans les conditions initialement prévues aux termes des présentes.

## CONSTITUTION DE SERVITUDES

### CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE ET D'ACCÈS

#### 1.Fonds servant :

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401 et la parcelle cadastrée section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

#### 2.Fonds dominant :

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, et 400

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### 3.Conditions de la servitude :

Pour permettre au PRENEUR d'accéder au lot volume présentement donné à Bail, notamment à l'effet de permettre l'installation et la maintenance de l'Equipement et de ses accessoires, le BAILLEUR, propriétaire du **lot volume numéro 1**, consent au PRENEUR, détenteur d'un droit réel sur le **lot volumes 2** qui accepte, pour lui, ses successeurs, ayants cause, ou entreprise et employés qui seraient mandatés par le PRENEUR et cela uniquement pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, à titre de servitude réelle, un droit de passage et d'accès piéton, véhicules et tous engins, sur les parcelles cadastrées **section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401 volume 1** à l'effet de permettre l'installation et la maintenance de l'Equipement.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir :

- le passage s'effectuera de jour comme de nuit avec tous engins que le PRENEUR jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant, soit en passant par le chemin délimité entre les PARTIES ;
- cette servitude s'exercera telle qu'elle figure sous teinte bleue sur le plan de servitude ci-annexé (**Annexe**).

Les propriétaires du fonds servant, les titulaires de droit réels sur ce fonds ou leurs ayants droit entretiendront à leurs frais le passage afin qu'il soit normalement accessible en tout temps.

Le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes ou les biens, dans la mesure où ces personnes font un usage normal du droit de passage.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant, par dégradation dudit fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette du passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant, titulaires de droit réels, à leur famille et ayants droit et préposés.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le

fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayant droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'IMPLANTATION NÉCESSAIRES AUX COMBRIÈRES**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400, et 401

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

**Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++**

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **1. Conditions de la servitude**

Le fonds servant est grevé d'une servitude d'implantation des éléments techniques nécessaires à la coexistence, la solidité, l'entretien, l'usage, la réparation et le remplacement des éléments de structure des ombrières (poteaux et leurs fondations, poutres, etc...) au profit du fonds dominant.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir, elle s'exercera dans les conditions et à l'endroit les plus convenables pour le fonds servant.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'IMPLANTATION NÉCESSAIRES AUX PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

## **2. Conditions de la servitude**

Le fonds servant est grevé d'une servitude d'implantation de tous les éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement des panneaux photovoltaïques situés

sur les pergolas et sur les bâtiments, à leur solidité, à leur entretien, à leur réparation et/ou à leur remplacement.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir, elle s'exercera dans les conditions et à l'endroit les plus convenables pour le fonds servant.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;

- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;

- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'ACCROCHAGE ET DE PASSAGE DE RÉSEAUX**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401 et la parcelle cadastrées section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **3. Conditions de la servitude :**

L'Immeuble dont dépendent les Biens étant composés de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires.

Pour permettre au PRENEUR de poser et fixer les câbles, onduleurs et autres éléments techniques liés à l'exploitation de la centrale, le BAILLEUR propriétaire du lot volume 1 et de la parcelle cadastrée section AW numéro 399 concède à titre de servitude réelle et uniquement pour la durée du Bail Emphytéotique et de ses éventuels renouvellements, au PRENEUR, détenteur d'un droit réel sur le lot volume 2, qui accepte pour lui, ses successeurs et ayants cause, une servitude de passage souterraine de réseaux.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes, à savoir, elle s'exercera dans les conditions et à l'endroit les plus convenables pour le fonds servant.

Cette servitude de passage de réseaux est matérialisée **sous teinte rouge** sur le plan de servitudes susvisé (**Annexe susvisée**) aux présentes après visa des Parties et mention du Notaire.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

Cette servitude inclut le passage sur le fonds servant de tous les entrepreneurs pour la mise en place des systèmes d'intégration, des modules photovoltaïques, des réseaux et autres éléments techniques de l'Equipement ainsi que pour la réalisation des travaux de maintenance y afférant.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;

- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;

- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

## **6.Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE NON ALTIUS TOLLENDI ET DE NON-OMBRAGE**

#### **1.Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401 et la parcelle cadastrées section AW numéro 399.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant :le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

#### **2.Fonds dominant :**

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **3.Conditions de la servitude :**

Le PRENEUR implantant des panneaux photovoltaïques **sur le lot volumes 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393 et 400** présentement donnés à Bail, l'ensoleillement desdits panneaux est essentiel à son activité.

Le BAILLEUR, propriétaire du **lot volume numéro 1** de cet ensemble immobilier complexe et de la parcelle cadastrée section AW numéro 399, consent au PRENEUR, détenteur d'un droit réel sur le lot volumes 2, qui accepte pour lui, ses successeurs et ayants cause, et cela uniquement pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, **une servitude de « non altius tollendi » et de non ombrage.**

A ce titre, le BAILLEUR s'oblige à ne pas édifier, installer ou planter quelques édifices, murs, plantations de haute futaie ou autre élément qui puisse faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement de l'immeuble et ainsi risquer de diminuer le rendement de l'Equipement au-delà d'un plan faisant un angle de 10° avec l'horizontale sur tout le périmètre inférieur de la toiture photovoltaïque. Cette servitude inclut l'obligation pour le propriétaire du fonds servant d'entretenir toute végétation qui serait susceptible de créer, par sa pousse, de l'ombrage à l'Equipement.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

Le BAILLEUR s'engage expressément à consulter le PRENEUR et obtenir son accord, pour toute construction nouvelle qui serait édifiée sur le fonds servant.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude :**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les Parties déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité ;

- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;

- **s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière est exigible.**

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à CINQUANTEEUROS (50,00€).

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'APPUI**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **3. Conditions de la servitude**

Le volume numéro 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 396, 403, 393 et 400 bénéficiera d'une servitude d'appui sur le lot volume numéro 1 du même ensemble immobilier complexe afin d'assurer le bon fonctionnement de la centrale.

En outre, les volumes constituant les volumes inférieurs devront supporter, le cas échéant, à titre de servitude, le passage et l'appui de pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le

fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

#### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;

- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;

- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

#### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

### **CONSTITUTION D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES**

#### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

#### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

#### **3. Conditions de la servitude**

Les volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

Aussi, le volume numéro 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 396, 403, 393 et 400 bénéficiera d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales sur le lot volume numéro 1 du même ensemble immobilier complexe.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

#### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;
- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;
- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

### **6. Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

## **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE VUE ET DE TOUR D'ÉCHELLE**

### **1. Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

### **2. Fonds dominant :**

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **3. Conditions de la servitude**

Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

Par ailleurs, le volume supérieure profitera d'une servitude de tour d'échelle.

Aussi, le volume numéro 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 396, 403, 393 400 et 401 bénéficiera d'une servitude de vue et de tour d'échelle sur le lot volume numéro 1.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

### **4. Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée pour la durée du BAIL uniquement et de ses éventuels renouvellements.

### **5. Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;

- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;

- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

### **6.Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

## **SERVITUDES TEMPORAIRES NECESSAIRES DURANT LA CONSTRUCTION**

### **1.Fonds servant :**

Désignation : volume numéro 1 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401.

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le BAILLEUR

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu ++++++

### **2.Fonds dominant :**

Désignation : volume 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéros 396, 403, 393, 400 et 401

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le PRENEUR

Effet relatif : Acte objet des présentes

### **3.Conditions de la servitude**

Le BAILLEUR consent au PRENEUR durant la construction des ombrières et de la centrale une servitude de passage, et d'accès des machines et personnels habilités et implantation des éléments techniques (pont élévateur passage de câbles, aces divers)

Aussi, le volume numéro 2 de l'ensemble immobilier complexe cadastré section AW numéro 396, 403, 393 et 400 bénéficiera d'une servitude de passage des plus étendues et d'implantation de tout éléments techniques nécessaires à la construction et cela jusqu'à l'achèvement de ladite construction.

### **4.Durée de la servitude**

Cette servitude est constituée à compter de la signature des présentes, jusqu'à l'achèvement de la construction.

### **5.Déclarations fiscales**

Les PARTIES déclarent que cette constitution de servitude :

- est consentie sans aucune indemnité et que ce droit de passage s'exercera sans indemnité ;

- est une condition déterminante du BAIL et qu'elle est exclusive de toute intention libérale. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 777 du Code général des impôts ;

- s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts ; par suite, la taxe de publicité foncière n'est pas exigible.

### **6.Publicité foncière**

La présente servitude sera publiée auprès du service de la publicité foncière compétent.

## CONSISTANCE – REGLEMENTATION - OBJET

### **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 de l'**EMPHYTEOTE**.

L'**EMPHYTEOTE** 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 L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT) ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

### **3°) Objet**

Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général conférée par la collectivité **BAILLEUR** aux présentes, mission non conférée à un organisme à ce jour.

Cette mission d'intérêt générale est la suivante :

- affirmer l'engagement de la commune dans le développement durable ;
- positionner la commune en tant qu'actrice pour les énergies renouvelables ;
- valoriser un espace de stationnement en termes de production d'énergie ;
- protéger les biens et personnes du réchauffement climatique ;
- bénéficier de retombées financières locatives et fiscales issues du projet

Etant précisé que ce bail n'est pas conclu avec une délégation de service.

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

## ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs par les parties à la date du .

Un exemplaire en demeurera annexé, après avoir été certifié véritable par les parties et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

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

## OCCUPATION DU BIEN

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** objet des présentes est actuellement libre de toute occupation.

## CONDITIONS DE JOUISSANCE

### **1°) Jouissance**

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

### **2°) Empiètement - Usurpations**

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements 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**

L'**EMPHYTEOTE** devra consacrer les lieux loués à la mission d'intérêt générale relatée au paragraphe **DESTINATION** qui précède.

### **4°) Affichage sur les murs et bâtiments**

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** dans le strict cadre de la mission qui lui est confiée aux présentes.

### **5°) Réparations locatives ou de menu entretien**

L'**EMPHYTEOTE** 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.

### **6°) Grosses réparations - Reconstruction.**

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, 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.

Tous les dégâts éventuellement occasionnés par la réalisation de la Centrale pendant la période des travaux seront pris en charge par le **PRENEUR**. Ce dernier fera son affaire de l'organisation du chantier pour éviter, autant que possible, de perturber l'activité du **BAILLEUR**.

### **7°) Mise aux normes des bâtiments**

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative eu égard à la mission d'intérêt général dont il s'agit.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux. L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

### **8°) Assurances.**

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;

- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;

- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'**EMPHYTEOTE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Il devra en outre souscrire dès le premier jour de prise d'effet du présent bail une assurance spécifique liée à la mission d'intérêt général qui lui est confiée et en justifier le même jour au **BAILLEUR**.

Le tout à défaut de résiliation des présentes.

### **9°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation**

Il est convenu que l'**EMPHYTEOTE** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

### **10°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations**

L'**EMPHYTEOTE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sous réserve de l'autorisation préalable et écrite du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations en rapport direct avec la mission d'intérêt général.

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

### **11°) Droit d'accession**

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

### **12°) Servitudes**

L'**EMPHYTEOTE** peut acquérir au profit du fonds 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**.

### **13°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE – Sort des constructions**

**Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'EMPHYTEOTE devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.**

À la fin du bail, la collectivité **BAILLEUR** devient de plein droit propriétaire des constructions édifiées par l'**EMPHYTEOTE**, et ce sans aucune indemnité.

Plus précisément, la Centrale sera laissée en l'état sans garantie de fonctionnement et cédée au **BAILLEUR** pour un EURO symbolique qui en deviendra propriétaire à moins que ce dernier ne demande le démantèlement des équipements électriques aux frais du **PRENEUR** en procédant notamment au démontage et au transport des modules et onduleurs vers des filières de recyclage adaptées.

Les autres constructions, aménagements et équipements installés par le **PRENEUR** deviendront la propriété du **BAILLEUR**, sans indemnité, et sans que cette accession n'ait besoin d'être constatée par acte notarié.

## **CESSION - HYPOTHÈQUE - APPORT EN SOCIÉTÉ**

### **1°) Cession du bail - Hypothèque**

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

Toutefois, ce droit réel :

. **n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable de la collectivité BAILLEUR et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations de l'EMPHYTEOTE mais également 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 le bien loué, et avec l'approbation préalable de la collectivité BAILLEUR, à peine de nullité.**

### **2°) Apport à une société**

L'apport à une société est interdit.

## **REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à mille euros (1 000,00 EUR).

La redevance est due à compter de la mise en service de l'installation, payable à terme échu, et annuellement, le 15 février de chaque année.

Les sommes dues à la commune seront payées dans un délai de 45 jours à compter de la date d'échéance, soit au plus tard le 30 mars de chaque année. Ces redevances seront versées à la commune sur toute la durée du Bail (correspondant à la période d'exploitation des installations par le PRENEUR).

Intérêts de retard : en cas de non-paiement dans le délai prévu ci-dessus, la somme sera productive d'intérêts de retard, au taux légal. Dans tous les cas de cessation d'activité du fait du PRENEUR, les redevances payées d'avance par celui-ci resteront acquises à la commune, sans préjudice du droit de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

**Le paiement de la redevance s'effectuera auprès du trésor public, la commune de OLONZAC (Hérault) dépendant de la trésorerie de ++++.**

Le PRENEUR devra honorer le paiement des redevances dans tous les cas de figure et notamment en cas de : faillite de la société, rachat de la société, etc...(Cette liste n'ayant pas un caractère limitatif).

### **REVISION DE LA REDEVANCE**

La redevance forfaitaire sera indexée 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 :

Formule dans laquelle :

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 ;

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.

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.

Si pour un motif quelconque, la redevance n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le PRENEUR ne pourra 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 différend venait devant elle, estime utile de fixer une redevance provisoirement différente.

### **IMPOTS ET TAXES**

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

## **PRIVILEGE**

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

## **DIAGNOSTICS**

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire, ainsi qu'il résulte de la base de données IRSN ci-annexée (**Annexe**).

#### **Etat des risques**

Un état des risques est annexé (**Annexe**).

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils

ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

## **RESILIATION DU BAIL**

### **1- Motif d'intérêt général**

La commune peut, pour des motifs tirés de l'intérêt général, résilier unilatéralement la présente convention dans les conditions définies ci-après :

La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration du délai de préavis de **6 mois à compter de sa notification**.

Le PRENEUR sera dans ce cas indemnisé de l'entier préjudice né de l'éviction anticipée.

Cette indemnité sera calculée, le cas échéant, sur la base des critères suivants et selon la jurisprudence en vigueur au moment de la résiliation :

-Prise en compte des investissements non encore amortis à la date de la résiliation

-Prise en compte du manque à gagner au titre du contrat d'achat supporté par le PRENEUR

-Prise en compte des frais exposés pour le démontage des équipements et remise en état des parkings.

-Prise en compte des coûts de ruptures liés à la mise en place des instruments de couverture de taux et des coûts consécutifs au remboursement anticipé du prêt.

En pareille hypothèse, les parties s'obligent à trouver une entente organisant la fin anticipée du Bail. Cet accord se formalisera par un protocole transactionnel, ou à défaut devant les tribunaux compétents.

### **- Résiliation pour inexécution des clauses et conditions**

Le présent Bail pourra être révoqué par l'autorité qui a délivré le titre en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions générales ou particulières de la présente autorisation et notamment :

>en cas de fraude ou de malversation de la part du PRENEUR ;

>en cas de non-paiement d'un seul terme de la redevance, après mise en demeure ;

>en cas de cession partielle ou totale sans autorisation telle que prévue à l'article Cession Hypothèque Apport en société de la présente autorisation ;

>en cas de non-usage des installations implantées, dans les conditions définies précédemment ;

Si la sécurité vient à être compromise par défaut d'entretien de l'Équipement dans les conditions définies par la réglementation en vigueur.

L'inexécution s'entend du non-respect :

financier de l'engagement du fait de carence dans le paiement des diverses sommes dues au titre des charges, impôts et frais divers ;

juridique des obligations qui incombent au PRENEUR.

En cas de retrait prononcé pour inexécution des clauses et conditions, l'exercice de cette prérogative n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour le PRENEUR.

Dans tous les cas, le sort de l'Équipement est régi par les dispositions du présent Bail.

Toutefois dans le cas où le PRENEUR aurait constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des créanciers ayant fait publier leurs droits, aucune demande de résiliation du Bail n'est recevable à la demande du BAILLEUR avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé par lettre recommandée à ces créanciers et dans la mesure où aucun d'eux n'aurait notifié au BAILLEUR son intention de se substituer ou de substituer un tiers désigné dans les droits et obligations du PRENEUR.

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 PRENEUR préalablement à l'apparition de l'évènement à l'origine de la résiliation.

A cet effet, le BAILLEUR s'engage à dénoncer aux créanciers du PRENEUR une copie du commandement de payer ou de la mise en demeure d'exécuter, en même temps que ce commandement ou cette mise en demeure. Cette dénonciation interviendra par lettre recommandée avec avis de réception.

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

#### **- Autre motif de résiliation**

Le PRENEUR a faculté de demander la résiliation du présent Bail, sans retenue ni pénalités, si EDF, ou tout autre acheteur d'énergie qui s'y substituerait, venait à cesser d'acquérir l'électricité produite par l'Équipement photovoltaïque installée sur le domaine public objet du présent Bail au tarif d'achat dont bénéficiera l'Équipement photovoltaïque à la date de mise en service. Cette résiliation fera l'objet d'un préavis adressé à la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois à l'avance.

Dans cette hypothèse, et si le PRENEUR décide d'utiliser le bénéfice de la présente clause, la remise de l'Équipement se fera selon les conditions prévues à l'article + Conditions de jouissance - 13°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE – Sort des constructions

#### **- Caducité**

Si, en cours d'exécution des présentes, 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,

Seul le PRENEUR pourra 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.

De même quel que soit le cas de caducité, dans le cas où le PRENEUR a constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers dont les droits sont inscrits au Service de la Publicité Foncière, aucune caducité ne peut intervenir, avant l'expiration de la procédure ci-dessous.

Le BENEFICIAIRE notifié par lettre recommandée avec avis de réception aux titulaires de ces droits réels la survenance d'une cause de caducité du Bail.

Si, dans les trois (3) mois de cette notification, ces derniers ne lui ont pas signifié, 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 envisagée) dans les droits et obligations du PRENEUR, la caducité se produit. En cas de substitution, celle-ci est constatée par acte authentique. En cas de caducité, le PRENEUR doit se conformer aux devoirs mis à sa charge en fin de Bail, notamment en matière de démantèlement.

#### **RENONCIATION À RECOURS**

En cas de sinistre, le PRENEUR renonce à tous recours et actions directs et indirects envers le BAILLEUR, 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.

De son côté, le BAILLEUR renonce à tous recours et actions directs et indirects envers le PRENEUR, 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.

Le PRENEUR s'engage à ce que soit inséré, dans les polices d'assurance concernant l'Équipement, une clause de renonciation à tous recours et actions directs et indirects que les assureurs 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 notamment 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.

De son côté le BAILLEUR s'engage à ce que soit inséré, dans les polices d'assurance concernant l'Immeuble, une clause de renonciation à tous recours contre le PRENEUR, son personnel et ses assureurs; et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages notamment 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.

Le BAILLEUR s'engage également à porter à la connaissance de tous locataire du lot-volume 1 le cas échéant, et à leur imposer l'application du présent Article *Renonciation à recours*.

#### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

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

Le présent bail est soumis à une imposition fixe de 125€ aux termes de l'article 1048 ter du Code général des Impôts.

*« Sont soumis à la perception de l'imposition mentionnée à [l'article 680](#) :*

*1° Les actes portant autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutifs d'un droit réel immobilier délivrés soit par l'Etat ou l'un de ses établissements publics en application des articles [L. 2122-5](#) à [L. 2122-14](#) et [L. 2122-17](#) à [L. 2122-19](#) du code général de la propriété des personnes publiques ou de l'article 13 de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, soit par les collectivités territoriales, leurs groupements ou leurs établissements publics, en application des I à III de l'article [L. 1311-5](#) et de l'article [L. 1414-16](#) du code général des collectivités territoriales, ainsi que les baux emphytéotiques administratifs conclus en application de l'article [L. 2341-1](#) du code général de la propriété des personnes publiques ; »*

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à 40.000,00€ (1000€ par ans durant 40 années maximales en cas de reconduction).

## **ELECTION DE DOMICILE**

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

## **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

## **FRAIS**

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de l'**EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

## **MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention au preneur, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du preneur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

## **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le **PRENEUR**.

## **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

## **DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les 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.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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.

### **FORMALISME LIÉ 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.

Envoyé en préfecture le 11/07/2024

Reçu en préfecture le 12/07/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-20240000043-DE



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 en-tête du présent acte.

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

**CONTRAT DE BAIL COM**

(Articles L145-1 à L145-60 du Code de commerce)

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

Nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / représentant habilité / adresse électronique (facultatif) :

Louis duc, Maire d'OLONZAC (Hérault), en vertu d'une  
 délibération du Conseil Municipal en date du  
 Maire d'OLONZAC, Place de l'Hôtel de Ville - 34210 OLONZAC  
 Tel: 04.68.91.20.11 - mail = mairie-olonzac@orange.fr

Ci-après dénommé(s) « le Bailleur »

ET

Nom et prénom, ou dénomination du preneur / domicile ou siège social / représentant habilité / adresse électronique (facultatif) :

MARIN Gilles, expert comptable, entrepreneur individuel  
 SIRET n° 380 868 547 00031  
 Siège social = 205 Boulevard J. Gay LUSSAC - ZI La Bouriette  
 11000 CARCASSONNE - Tél 04 68 72 33 83

Ci-après dénommé(s) « le Preneur »

04 68 25 52 57  
 mail gmarin@cgmesud.fr

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur loue au Preneur le local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et aux textes pris pour leur application.

**I. DESIGNATION, EQUIPEMENTS ET DESTINATION DES LOCAUX****A. Désignation :**

Par les présentes, le Bailleur donne en location au Preneur les lieux désignés ci-après :

(Surface / nombre de pièces / adresse précise / étage / dépendances / parking...)

local 7 Bis Avenue d'Hompis - 34210 OLONZAC  
 Surface de 105,5 m<sup>2</sup> répartie comme suit:  
 - au rez-de-chaussée : une pièce de 42 m<sup>2</sup> avec un toilette de 3,5 m<sup>2</sup>  
 - à l'étage = une pièce de 60 m<sup>2</sup> qui ne peut accueillir de public.

Ci-après dénommé(s) « le Local »



Le Local ne comporte pas, à titre accessoire, de pièce affectée à un usage d'habitation

Le Local comporte, à titre accessoire, une pièce à usage d'habitation décrite ci-après

Le Preneur déclare bien connaître le Local et l'avoir vu et visité, et l'accepter sans qu'il soit nécessaire de le désigner plus précisément. Le Preneur déclare ainsi accepter dans l'état où se trouvent le Local et ses dépendances.

Le Local ne fait pas partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété

Le Local fait partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété et se compose du (des) lot(s) n°....., une copie du règlement de copropriété ayant été communiquée au Preneur.

**B. Équipements :**

Chauffage :  Individuel  Collectif

Eau chaude :  Individuel  Collectif

Autres :

**C. Destination des locaux :**

Le Local loué devra être affecté à l'usage commercial ci-après désigné, à l'exclusion de tout autre :

Activités complémentaires

Le Preneur pourra toutefois adjoindre à cet usage des activités connexes ou complémentaires, à la condition expresse d'informer le Bailleur de son intention et d'obtenir de celui-ci une autorisation écrite préalable.

**II. ÉTAT DES LIEUX - REMISE DES CLÉS**

**A. État des lieux :**

Un état des lieux du Local sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du Preneur par une annexe jointe au présent contrat et établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat.

**B. Remise des clés :**

Le Bailleur remettra au Preneur les clés suivantes (type de clé / nombre...) :

Empty box for signatures

### III. DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et c

01/07/2024

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-2022400040-DE

Publié le **S<sup>2</sup>LOW**

Toutefois, le Preneur pourra y mettre fin en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, s'il s'agit de donner congé à l'expiration d'une période triennale, ou pour un départ à la retraite, et uniquement par acte extrajudiciaire, s'il s'agit de donner congé pour le terme du bail ou en cours du bail tacitement prolongé. Le Bailleur pourra y mettre fin aux mêmes échéances, par acte extrajudiciaire dans les cas prévus par les dispositions des articles L. 145-18 et L. 145-21 du Code de commerce.

### IV. LOYER - TVA - DEPÔT DE GARANTIE

#### A. Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges d'un montant de :

600,00 Six cents euros

(en chiffres et en lettres).

Périodicité de paiement :  Mensuelle  Trimestrielle  Semestrielle  Annuelle

Paiement :  À échoir  À terme échu

Lieu de paiement : SGC OUEST HERAULT - Grand Rue - 34220 SAINT PONS DE THONIERE

#### B. TVA :

Assujettissement du loyer à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du Preneur :

de plein droit

sur option du Bailleur, option que le Preneur accepte expressément.

Le Bailleur se réserve la faculté d'exercer cette option au cours du présent bail, ce que le Preneur accepte expressément. La T.V.A. sera due par le Preneur, au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité.

#### C. Dépôt de garantie :

Le Preneur verse ce jour au Bailleur, à titre de dépôt de garantie, la somme de :

..... euros

(en chiffres et en lettres) soit l'équivalent de ..... 11 m ..... mois de loyer hors taxes et hors charges du présent bail.

À l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au Preneur, déduction faite de toute somme dont il serait débiteur et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

### V. RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé selon les modalités suivantes :

Révision triennale, par application des dispositions de l'article L 145-38 du Code du commerce. L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee qui servira de base à la révision sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une manière générale les indices à prendre en compte seront, d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee. La révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail, sans autre formalité. L'indice de base à prendre en compte sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions utérieures du loyer.

## VI. IMPÔTS, TAXES ET CHARGES

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-2022400040-DE



Le Bailleur gardera à sa charge les honoraires de gestion des loyers ainsi que les impôts du Local (CFE et CVAE).

Le Preneur acquittera tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujetti personnellement, et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera également au Bailleur les charges suivantes :

Eau potable (Compteur divisionnaire)

## VII. PROVISIONS POUR CHARGES ET RÉGULARISATION

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges, quelle qu'en soit leur nature, y compris les frais d'entretien et/ou de réparation des parties communes afférentes tant au Local qu'à l'immeuble dans lequel le Local se trouve. Le Preneur ne sera toutefois pas tenu de rembourser les charges afférentes à l'assurance de l'immeuble, aux honoraires de gestion, aux travaux relevant de la vétusté, aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

À ce titre, le Preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision pour charges égale à :

..... euros

(en chiffres et en lettres).

Une régularisation des charges sera faite à chaque fin d'exercice et le montant des provisions sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses réellement engagées.

Le Preneur réglera à chaque terme, en sus du loyer :

- la TVA en cas d'assujettissement du loyer
- 50% de la contribution sur les revenus locatifs (CRL)
- 100% de la contribution sur les revenus locatifs (CRL)

## VIII. CAUTION(S) SOLIDAIRE(S)

- Le présent contrat n'est garanti par aucun cautionnement.
- Le présent contrat est garanti par une caution bancaire de l'établissement bancaire ..... qui s'est porté caution solidaire des engagements pris par le Preneur dans conditions stipulées dans l'acte du ..... /..... /..... annexé au présent bail.
- Le présent contrat de bail est garanti par ..... qui s'est (se sont) porté(e)(s) caution(s) solidaire(s) des engagements pris par le Preneur et, ceci, par acte séparé du ..... /..... /..... dont une copie est annexée au présent bail.

## VIII. ÉTAT DES BIENS LOUÉS

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil. Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Le Preneur, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en sup-

porter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfait à toutes ses obligations et notari du Code civil.

Envoyé en préfecture le 27/06/2024  
Reçu en préfecture le 27/06/2024  
Publié le  
ID : 034-213401896-20240620-2022400040-DE

## X. ENTRETIEN - TRAVAUX - RÉPARATIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes que le Preneur s'oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

### A. Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :

Le Bailleur conservera exclusivement sa charge des grosses réparations nécessaires au « clos et couvert », telles que définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les frais de ravalement, les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.

### B. Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur :

Pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, le Preneur devra maintenir le Local en bon état d'entretien et de réparations quelles qu'en soient l'importance, à l'exclusion de celles que le Bailleur conserve à sa charge. Le Preneur souffrira pendant toute la durée du présent bail l'exécution dans le Local ou dans l'immeuble dont il dépend tous travaux de reconstruction ou de réparation jugés nécessaires par le Bailleur. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt-et-un jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui soit de nature à détériorer le Local. Pour cela, il devra prévenir le Bailleur, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception, de toutes dégradations qui surviendraient dans le Local et qui rendraient nécessaire l'intervention du Bailleur pour la réalisation de travaux lui incombant, sous peine d'en être personnellement tenu responsable et de devoir en assumer la réparation.

Il aura à sa charge tous les éventuels travaux rendus nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures quels qu'en soient la nature.

Le Preneur s'engage à effectuer dans le Local les travaux de mises aux normes qui lui seraient prescrits par les autorités administratives, sans pour autant pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'expiration du présent bail.

En cas de défaut d'entretien, de non exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients, le Preneur en supportera les réparations, et ce, y compris si elles sont visées à l'article 606 du Code civil et qui en seraient rendues nécessaires. Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par le Bailleur, Il aura sa charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements.

À l'expiration du bail, le Preneur rendra le Local en bon état de réparation et d'entretien.

### C. Aménagement du Local par le Preneur :

Le Preneur n'effectuera aucun travaux de transformation ou de changement de destination du Local sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit du Bailleur. Le Preneur devra déposer à ses frais tout aménagement qu'il aurait réalisé et dont la dépose serait nécessaire par des réparations.

En cas d'accord du Bailleur, le Preneur devra effectuer les travaux sous sa seule responsabilité. Si cela semble nécessaire au Bailleur, les travaux devront être réalisés sous la surveillance d'un architecte ou d'un technicien habilité dont les honoraires resteront à la charge du Preneur, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage lorsque la nature des travaux l'exige.

Le Preneur aura le droit, dans le respect des lois en vigueur et du règlement de copropriété s'il existe et/ou du cahier des charges du lotissement, d'installer à ses frais, dans le respect de l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure présentant sa dénomination et sa fonction. Il s'engage à s'acquitter de toute taxe pouvant être due dans le cadre de ces aménagements.

Lors de la restitution des biens, le Preneur devra remettre en parfait état la façade commerciale afin de faire disparaître toute trace des installations des supports publicitaires.

D'une manière générale, toutes les constructions, tous les travaux, les aménagements et les embellissements qui seraient faits par le Preneur resteront en fin de bail la propriété du Bailleur sans que le Preneur ne puisse demander d'indemnité. Le Bailleur pourra s'il le souhaite demander la remise du Local dans l'état initial où l'a trouvé le Preneur au début du présent bail.

## D. Autres conditions

Le Preneur s'engage à :

- jouir du Local conformément à sa destination et « raisonnablement »,
- s'il y a lieu, respecter le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir eu connaissance,
- tenir constamment garni le Local de matériel et mobiliers lui appartenant en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer, des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail,
- ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux voisins,
- n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs,
- satisfaire à toutes les charges de balayage, d'éclairage, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et à toutes les charges dont les locataires sont ordinairement tenus.

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son mandataire, ou toute personne autorisée par lui, entrer dans le Local, pour s'assurer de son bon état au moins deux fois par an. En cas de mise en vente ou lors des six derniers mois du bail en cas de congé délivré, le Preneur devra laisser visiter les biens loués de dix heures à dix-huit heures les jours ouvrables.

## XI. ASSURANCES

Le Preneur aura l'obligation de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il y a lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

La police d'assurance devra couvrir la reconstruction de l'immeuble du Bailleur, tous les aménagements apportés par le Preneur au Local, le mobilier, les marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs éventuels et en particulier les pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle du fonds de commerce, les recours des voisins et également sa responsabilité civile envers tous tiers.

Le Preneur devra, le cas échéant, prendre à sa charge toutes les surprimes liées à son activité ou aux produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur et/ou des autres locataires et voisins. La police d'assurance devra comporter une renonciation par la compagnie à tous recours contre le Bailleur, ses mandataires ainsi que leurs assureurs, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur devra s'acquitter exactement des primes ou cotisations d'assurance et devra justifier de cette assurance et de l'acquit des primes et cotisations au Bailleur sur simple demande de celui-ci. Le Preneur devra déclarer tout sinistre qui surviendrait au Local, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmer cette déclaration au Bailleur dans les 2 jours suivants, le tout par lettre recommandée avec accusé de réception.

## XII. RESPONSABILITES ET RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, ses mandataires, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le Local. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités et/ou de dysfonctionnements des services de téléphonie, d'électricité, d'eau, de gaz, d'ascenseur, de climatisation, et de manière plus générale des services collectifs et autres équipements communs de l'immeuble ou propres au Local,
- en cas de suppression ou modification des prestations communes,
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil,
- en cas d'accidents survenant dans le Local ou du fait du Local, quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché pour cela.

De plus, le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés au Local par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du dit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-2022400040-DE



### XIII. SOUS LOCATION ET CESSIION DE DROIT AU BAIL

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le

ID : 034-213401896-20240620-2022400040-DE



Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition du Local au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et ce même à titre gratuit et temporaire, sont interdites. Le Preneur ne peut louer, tout ou parties du Local, à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, à la condition d'obtenir préalablement et par écrit l'agrément du Bailleur. En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception qu'il devra avoir reçue au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au Bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé. Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

Il est précisé toutefois que dans la commune intention des parties la présente location est indivisible. En conséquence, en cas de sous-location partielle, les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du Bailleur. Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'avec l'agrément préalable et écrit du Bailleur. Le Bailleur devra pour cela être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier. La convocation devra être reçue par le Bailleur au moins quinze jours avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur du projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé sans sa présence. Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

### XIV. NON-CONCURRENCE

Le présent bail :

- ne comporte pas de clause de non-concurrence.
- comporte une clause de non-concurrence stipulant que le Bailleur ne devra pas exercer directement ou indirectement un commerce concurrent de celui du Preneur dans un rayon de ..... autour du Local. Il ne devra pas non plus louer une autre partie de l'immeuble pour l'exercice d'une activité similaire.

### XV. SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

En cas de décès du Preneur, ou de l'un d'eux s'ils sont plusieurs, pendant la durée du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers ou ayant droits du Preneur, et, le cas échéant, entre ces mêmes héritiers et le ou les survivants des preneurs, pour le paiement des loyers et l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

### XVI. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut du paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, sans aucune formalité judiciaire et un mois après un simple commandement de payer rappelant la présente clause résolutoire et resté sans effet durant ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, et l'expulsion du Preneur pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

### XVII. FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

En cas de force majeure, si l'immeuble abritant les Locaux vient à périr, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que le Preneur puisse prétendre à quelque indemnité de la part du Bailleur.

### XVIII. FRAIS ET HONORAIRES

Le présent bail :

- ne fait pas l'objet d'un enregistrement.

fait l'objet d'un enregistrement aux frais du Preneur.

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

### XIX. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, le Bailleur élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes. En cas de déménagement, il s'engage à communiquer au Preneur sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais. Le Preneur déclare élire domicile à l'adresse du Local.

### XX. ANNEXES

Le présent bail comprend les annexes suivantes :

- État des lieux
- Règlement de copropriété
- Règlement intérieur
- Plan du Local
- Récapitulatif des travaux effectués par le Bailleur au cours des 3 années précédentes
- État des risques naturels et technologiques et autres diagnostics techniques
- Annexe environnementale (obligatoire pour les surfaces supérieures à 2000 m²)
- Récapitulatif des sinistres ayant donné lieu à indemnisation suite à catastrophe naturelle ou technologique
- Autres annexes :

*Annexe: gratuité de 12 mois de loyer pour participation aux travaux d'installation d'une climatisation accordée par le Bailleur*

Le ..... / ..... / ..... à ..... en ..... exemplaires originaux.

Signature du Bailleur

Signature du Preneur

#### Informations et démarches électricité et gaz

Contactez le **09 71 07 85 55** (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

**ANNEXE N° AU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL du 2024**

**entre la Mairie d'Olonzac, le bailleur, et Monsieur MARIN Gilles, expert-comptable, le preneur**

Vu le devis n° 42402030 du 19/02/2024 établi par la SARL PONSOL de Narbonne (11), pour les travaux d'installation d'une climatisation dans le local commercial sis 7bis avenue d'Homps,

Je soussigné, Monsieur LOUIS Luc, Maire d'Olonzac (Hérault) en vertu de la délibération du conseil municipal folio n° en date du 2024, accorde, après présentation de la facture acquittée, une gratuité de 12 mois de loyer pour la participation aux frais ces travaux d'installation d'une climatisation.

Fait à OLONZAC, le

Le Maire,

LOUIS Luc.