

© AVOVENTES.FR

## **BAIL CIVIL**

Aux fins d'installation et d'exploitation d'une  
centrale photovoltaïque sur les toitures du  
bâtiment à Atlantisud

Lot AH45, 436 RUE DU PAYS D'ORTHE  
ZA ATLANTISUD  
40230 - SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE

FLF

Entre :

© AVOVENTES.FR

représentée par Directrice, dûment habilitée à cet effet par délibération du conseil d'administration en date du **19 juin 2023**,

Ci-après désignée « **Le bailleur** »

D'une part,

Et :

© AVOVENTES.FR

## PREAMBULE

Les parties déclarent que le présent acte est établi dans le cadre d'une démarche de production d'énergie renouvelable citoyenne et locale, impliquant la mise en œuvre d'une installation photovoltaïque. Il lie une société de réalisation et d'exploitation locale (dont une partie du capital est constitué d'épargne citoyenne) et les propriétaires du bâtiment sur lequel se trouve l'installation photovoltaïque.

## DECLARATIONS DIVERSES

Le BAILLEUR déclare :

- être maître d'ouvrage et futur propriétaire du bâtiment.
- qu'il n'a créé ni laissé créer aucune servitude (hypothèque, servitude bancaire, etc.) sur les biens loués à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur.
- que le bien ne fait l'objet d'aucune location.

Ceci exposé les parties ont convenu ce qui suit :

FLF

## ARTICLE 1 : OBJET

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui l'accepte, les biens ci-après désignés. Le présent bail sera régi par les dispositions du Code civil, sauf les dérogations ci-après stipulées.

Les biens sont les toitures d'un immeuble à édifier (ateliers, bureaux) en 2023, 436 rue du Pays d'Orthe à Saint-Geours-de-Maremne. Le terrain d'assiette du projet immobilier est cadastré à la section AH45 selon le plan de situation cadastral figurant en annexe A1 du présent bail. La surface des toitures donnée à bail est représentée sur le plan en annexe A3 en teinte bleue. Il est expressément convenu que la mise à disposition ne comprend pas la structure qui supporte la toiture qui reste la propriété du bailleur et de sa responsabilité exclusive. Les panneaux photovoltaïques seront installés sur une surface S de 687 m<sup>2</sup>, comprise dans le lot loué, décrit ci-dessus.

Par ailleurs, le présent bail inclut :

- la mise à disposition par le BAILLEUR d'un espace situé en façade ouest où le PRENEUR scellera au sol, à ses frais, une armoire (à la teinte RAL de la façade) où seront hébergés l'onduleur et les coffrets électriques de l'installation photovoltaïque ;
- des servitudes décrites à l'article 9.

## ARTICLE 2 : DUREE

Le bail commence à courir à compter de la mise en service de l'installation et prendra fin à l'issue d'un délai de vingt (25) ans à compter de la mise en service de l'installation.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR dès réception de la confirmation de mise en service de l'installation par le gestionnaire du réseau et à fournir à ce dernier un justificatif approprié.

## ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX ET INVENTAIRE

Un état des lieux et un inventaire contradictoires des lieux loués sont réalisés par les parties :

- avant le démarrage des travaux du PRENEUR,
- et au terme du bail.

## ARTICLE 4 : RESILIATION

Le BAILLEUR peut résilier unilatéralement le présent bail dans les conditions définies ci-après. La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration du délai de préavis de 1 an à compter de sa notification par courrier recommandé avec accusé de réception. Le PRENEUR sera dans ce cas indemnisé du préjudice né de l'éviction anticipée. L'indemnité prendra en compte la perte d'exploitation prévisible – conformément à la production d'énergie estimée en annexe A2 - par rapport à la durée initialement prévue de la convention et les conséquences pécuniaires dues à la rupture des contrats que le PRENEUR aura conclus. A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente saisira un tiers expert puis le juge compétent.

FF

Le BAILLEUR pourra résilier le bail pour inexécution des clauses et conditions. Dans tous les cas, le sort de l'installation est régi par les dispositions de l'article 6 du présent bail.

Conformément à l'article 1722 du Code civil, si les biens loués viennent à être détruits en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeute, cas fortuit ou force majeure, ou par tout autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, le bail est résilié de plein droit, sans que le BAILLEUR soit obligé de reconstruire les biens loués ou d'indemniser le PRENEUR. Celui-ci ne peut pas demander la reconstruction.

En cas de sinistre partiel sur le bien appartenant au BAILLEUR et supportant la structure photovoltaïque les parties conviennent de se revoir afin de déterminer la suite à donner au bail. En cas de destruction partielle des biens loués, le PRENEUR ne peut que demander la résiliation du bail ou sa continuation avec une diminution du loyer conformément à l'article 1722 du Code civil.

En cas de sinistre sur la structure photovoltaïque, le PRENEUR pourra choisir de poursuivre ou résilier le bail, étant entendu que les assurances concernées prendront à leur charge la réparation du sinistre.

#### ARTICLE 5 : CESSION et SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne peut pas sous-louer les parties occupées dans le cadre du présent bail.

S'il vend son bâtiment, le BAILLEUR a l'obligation d'informer le nouveau propriétaire du bail en cours, et le PRENEUR du changement de propriétaire.

Pour tout changement de propriétaire et quel qu'en soit la cause (vente, don, leg...), le BAILLEUR cède son bail au nouveau propriétaire dans les mêmes conditions que le présent bail, sans modification de l'échéance finale du bail stipulé à l'article 2. Le nouveau propriétaire a l'obligation de poursuivre le bail, ou de demander la résiliation en qualité de nouveau BAILLEUR. Il est dans ce cas soumis aux mêmes règles d'indemnisation, précisées à l'article 4.

#### ARTICLE 6 : EXPIRATION DU BAIL

A l'expiration du présent bail, le BAILLEUR et le PRENEUR conviendront d'un commun accord du devenir de l'installation photovoltaïque :

- transfert de propriété à l'euro symbolique,
- ou renouvellement temporaire du bail,
- ou renouvellement de l'installation et du bail.

Le non renouvellement du bail n'entraîne aucune indemnité à la charge de l'une ou l'autre des parties. Ce non renouvellement sera signifié par le BAILLEUR ou le PRENEUR par courrier recommandé avec un avis de réception

FLF

et ce avec un préavis de 3 mois.

## ARTICLE 7 : MODIFICATION DU BAIL

Toute modification du bail doit se faire à l'écrit sous la forme d'un avenant.

## ARTICLE 8 : OBLIGATIONS ET DROITS DES PARTIES

### 8.1 Engagements généraux des parties

Le BAILLEUR garantira la jouissance paisible des biens loués au PRENEUR.

LE PRENEUR s'engage à exploiter les biens loués dans des conditions conformes à leur destination et uniquement pour l'exploitation de l'énergie produite par l'installation photovoltaïque. Il s'interdit de détériorer les biens mis à disposition ou d'apporter au fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur.

### 8.2 Conditions de réalisation

Dès la signature du présent bail, le BAILLEUR s'engage à permettre l'accès aux toitures et aux parties donnant accès au toit au PRENEUR lorsque celui-ci réalise l'installation photovoltaïque. Il donne accès aux intervenants pour le raccordement de l'installation photovoltaïque (Gestionnaire de réseaux, installateur, Consuel, etc.). Il coopère avec le PRENEUR lors des travaux et notamment pour le passage des tranchées entre le point de livraison et la limite de propriété.

Le PRENEUR s'engage à minimiser au maximum les perturbations occasionnées à l'activité du BAILLEUR lors des travaux d'installation photovoltaïque et informe ceux-ci, par tous moyens (fax, courriel, courrier, ...), au moins 10 jours ouvrés à l'avance de son passage. Il prend en compte les observations du BAILLEUR concernant le passage des tranchées et des câbles lorsqu'elles ne compromettent pas la réalisation du projet photovoltaïque et s'engage d'une manière générale à ne pas effectuer de travaux sans le consentement explicite du bailleur. Il s'engage à installer du matériel photovoltaïque respectant les standards normatifs en vigueur. Il prend les biens loués en l'état et ne peut rien en exiger de plus.

### 8.3 Conditions d'exploitation

Le BAILLEUR signale tout incident ou fonctionnement suspect de l'installation photovoltaïque au PRENEUR, chaque fois qu'il pourra le constater. Il maintient en bon état les parties non occupées qui sont nécessaires à l'accès aux équipements photovoltaïques. Il s'assure qu'aucun usage des parties non occupées n'entrave le fonctionnement des installations photovoltaïques et notamment il s'interdit toute intervention et/ou réalisation de meubles et/ou d'immeubles de nature à entraver l'ensoleillement des équipements photovoltaïques, et ce, pendant toute la durée du bail. Il s'engage à ne pas planter ou laisser pousser une végétation ou encore autoriser une construction qui serait de nature à créer une zone d'ombre sur la centrale photovoltaïque.

FLF

Le BAILLEUR laisse le PRENEUR avoir accès à l'installation photovoltaïque et au local onduleur lors des visites de maintenance ou lors de toute autre intervention nécessaire au bon fonctionnement des équipements photovoltaïques.

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

Le PRENEUR maintient l'installation photovoltaïque (panneaux, onduleurs, connectique, etc.) en bon état de fonctionnement pendant la durée du bail et réalise au moins une visite annuelle de l'équipement. Il satisfait aux charges de ville et de police, fait sienne la conformité à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique, à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement afin que le bailleur ne puisse être inquiété. Il avertit le BAILLEUR au moins 5 jours avant toute visite de maintenance et le plus tôt possible en cas d'intervention d'urgence liée à un défaut de fonctionnement de l'installation, sauf cas de maintenance curative visant la continuité de la production. Il ne perturbe en rien l'exercice de toute autre activité ayant lieu dans les parties non occupées, et en particulier à l'intérieur du bâtiment.

#### ARTICLE 9 : SERVITUDES D'ACCES (NON PUBLIEES)

Le BAILLEUR accorde au PRENEUR une servitude en lien avec :

- le passage de tranchées entre le branchement au réseau électrique effectué en limite de propriété et le point de livraison situé au niveau des compteurs de production photovoltaïque
- le passage des câbles électriques reliant les modules photovoltaïques aux onduleurs
- la circulation et l'accès aux zones louées par les intervenants (architecte, bureau d'études, installateur, etc.) en charge de l'installation, de l'entretien et de la maintenance des équipements photovoltaïques.

#### ARTICLE 10 : RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Le PRENEUR s'engage à contracter a minima sur toute la durée du bail une assurance dommages aux biens et une assurance responsabilité civile. Ces contrats devront notamment garantir les risques d'incendie, de voisinage, les dégâts des eaux, d'explosion et électriques.

Sur demande du BAILEUR, le PRENEUR justifiera de ses assurances et du paiement régulier des primes. Il s'engage également à ce que les intervenants qui installeront les équipements photovoltaïques disposent d'une garantie décennale adéquate.

Le BAILLEUR s'engage de son côté à informer son assureur en responsabilité civile de la présence des panneaux photovoltaïques, qui sont sous la responsabilité civile du PRENEUR.

FLF

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

#### ARTICLE 11 : AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le BAILLEUR déclare avoir obtenu un permis de construire le 7/04/21 n°PC 04026120D0071 puis un PC modificatif pour l'installation photovoltaïque.

Le PRENEUR déclare effectuer toutes les démarches afin d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation des équipements photovoltaïques (contrat d'achat, convention de raccordement, Attestation de Consuel, etc.).

#### ARTICLE 12 : IMPÔTS ET TAXES

Les impôts et les taxes générés par la présence de l'installation photovoltaïque sont à la charge du PRENEUR.

#### ARTICLE 13 : REDEVANCE D'OCCUPATION

En contrepartie de la mise à disposition de son toit, le BAILLEUR reçoit de la part du PRENEUR une redevance d'occupation fixée à 2% des recettes de revente de l'électricité produite par l'installation.

A l'issue d'une première année d'exploitation, la redevance sera précisée et calculée pour les 25 ans de la présente convention. La redevance sera versée en 4 fois sous la forme d'une soulte de 25% chacune du montant de la redevance totale. Les versements interviendront à l'issue des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> années d'exploitation.

#### ARTICLE 14 : RECOURS CONTENTIEUX

En cas de litige entre le BAILLEUR et le PRENEUR sur la validité, l'interprétation du bail, un manquement à une obligation contractuelle, un différend avec un occupant éventuel des bâtiments ou préalablement à toute demande de résiliation, les deux parties s'engagent à respecter la recherche de solution amiable selon la procédure suivante :

1. Envoi d'un courrier avec accusé de réception exposant les termes du différend ou la demande
2. Organisation d'une réunion de conciliation par la partie diligente
3. Si aucun accord ou un accord seulement partiel est trouvé, la partie diligente propose une médiation par un médiateur indépendant reconnu, l'autre partie ne s'opposant pas à la nomination de ce médiateur sans motifs valables.

En cas de désaccord sur la nomination d'un médiateur, ou sur le rendu de la médiation, la partie diligente pourra saisir le tribunal civil du lieu des installations des panneaux photovoltaïques qui reste la seule juridiction compétente en cas d'impossibilité de règlement à l'amiable des litiges liés à ce bail.

FLF

## ARTICLE 15 - Pièces annexes

Outre le présent texte, le bail est complété par les pièces suivantes :

- A1 : plan de situation cadastrale des bâtiments supports de l'installation photovoltaïque
- A2 : description de « l'Équipement » et production d'énergie
- A3 : Plan de calepinage des panneaux solaires photovoltaïque sur la toiture

Fait à Soustons, en 2 exemplaires originaux le **22** juin 2023

Pour l'association API'UP,

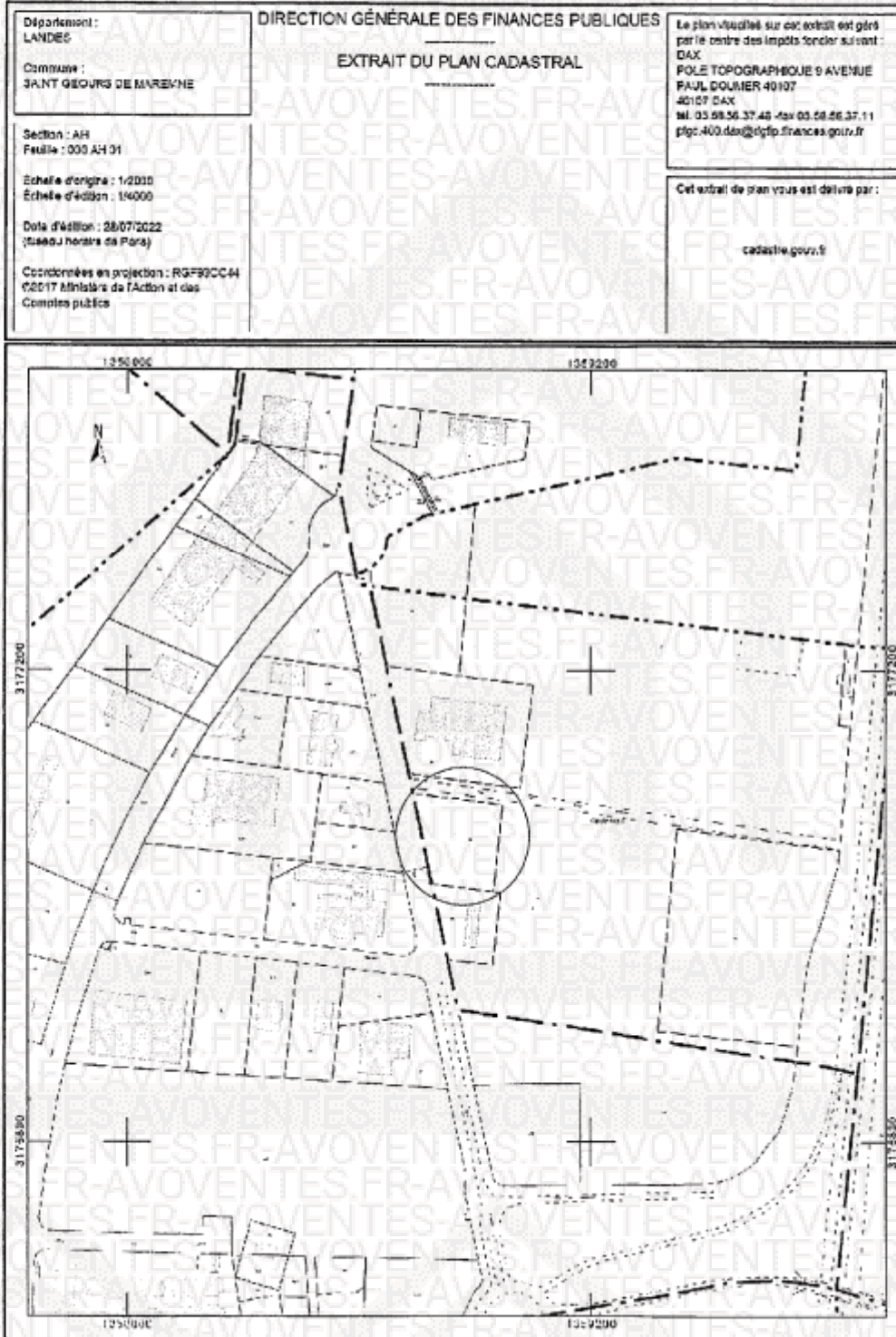
Pour la SAS à capital variable ALOé

# © AVOVENTES.FR

Flk

# ANNEXES

## A1 – Plan de situation cadastrale



Fcf

## A2 – Description de l'installation photovoltaïque et production d'énergie

### A2-1 Description :

- 145 kWc installé pour une production maximale de 100 kVA (compte tenu de l'implantation est-ouest).
- cela correspond à un recouvrement de l'ordre de 687 m<sup>2</sup> de toiture.

### A2-2 Production attendue :

- 167 000 kWh d'électricité produits la première année, avec une baisse maximale de production de l'ordre de 0,45 %/an pendant 25 ans.
- 21 000 € environ de recette perçue par ALOé la première année, en prenant l'hypothèse d'un tarif de rachat de 12,87 c€/kWh.

*Nota : Les valeurs sont données à titre indicatif. Elles seront précisées après le choix des équipements de l'installation, modules PV et onduleur en particulier, et en fonction du tarif réel qui sera retenu par contrat avec EDF Obligation d'Achat.*

FLF

