

Séance du 15 décembre 2021

DCM N° 2021-90

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	29	21
Date de la convocation		
09/12/2021		
Date d'Affichage		
16/12/2021		

L'an deux mil vingt et un

Et le quinze décembre

à 18 heures, le Conseil Municipal de cette Commune s'est réuni en visio-conférence avec publicité des débats, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Pierre Michel SIMONPIETRI, Maire. EN VISIO CONFERENCE

18 Membres présents : MM. SIMONPIETRI Pierre Michel, POZZO DI BORGIO Louis, GIAMARCHI Marie Dominique, SIMONI-PIACENTINI Céline, FINI René, ALBERTINI Francine, CROCE-AJACCIO Catherine, PASQUALINI Maurice, MALAFRONTÉ Christine, UGOLINI Nuria, LOMBARDO Florence, CAMUZAT Alexandre, DARNAUD Laure, CASANOVA Jean-Pierre, NAPPO Michelle, PORTA Marine, FICO Aurélie, MARTEL Enzo.

3 Membres absents excusés (procurations) :

M. FABRIZY Bernard a donné procuration à M. SIMONPIETRI Pierre Michel

MME BERTOLUCCI Marie-Christine a donné procuration à M. POZZO DI BORGIO Louis

MME VEISON MARCELLI Nathalie a donné procuration à MME SIMONI PIACENTINI Céline

8 Absents : BIAGGINI Jean, BATESTTI Gilles, SILVESTRI Dominique, MURATI Carine, MALPELI Stéphane, GIAFFERI Michael, LECA Jean-Louis, SIMONI Pierre Baptiste.

Madame MALAFRONTÉ Christine est nommée secrétaire.

Objet de la délibération

Bail emphytéotique :
panneaux
photovoltaïques.

Monsieur Louis POZZO DI BORGIO expose qu'après finalisation de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toitures :

- du Centre Technique Municipal (CTM) sis lieu-dit Vulpaghju
- du Groupe Scolaire « U Principellu » sis lieu-dit Corsitacce
- du Multi-accueil « I Piulelli » sis route du Village
- du Centre Administratif sis route du Village
- de l'école élémentaire « U Rustincu » sise route du Village
- de l'école maternelle « U Rustincu » sise route du Village
- du cinéma « U Paradisu » sis lieu-dit le Bastio

Et la création d'ombrières et d'un auvent sur le bâtiment du Centre Technique Municipal, la commune projette de conclure le bail emphytéotique joint en annexe, et soumis à l'avis des membres du conseil municipal, au profit de la Société Corsica Sole 36 - 20251 village de Pancheraccia pour une durée de 20 ans moyennant le versement d'une soulte de 435 000 € payable en quatre annuités de 108 750 €.

.../...

OUI l'exposé de Monsieur Louis POZZO DI BORGO, 1^{er} adjoint au Maire, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

ADOPTE

- le projet de bail ci-dessus exposé joint en annexe au profit de la société Corsica Sole 36 – 20251 Village de Pancheraccia, pour une durée de 20 ans et moyennant le versement d'une soulte de 435 000 € payable en quatre annuités de 108 750 €.

AUTORISE

- le Maire ou son Représentant à signer ledit acte emphytéotique, la constitution de servitudes et tous les actes liés à la réalisation de cette opération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

LE MAIRE
Michel SIMONPIETRI



100042001

AMA/AMA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE**

**A GHISONACCIA (Haute-Corse), Route de Ghisoni, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Angèle MARIOTTI, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à
GHISONACCIA, Route de Ghisoni,**

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

ONT COMPARU

La commune de FURIANI, collectivité publique, personne morale de droit public, située dans le Département de Haute Corse, dont l'adresse est FURIANI (20600) Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 212 001 200.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**".

D'UNE PART

La Société dénommée CORSICA SOLE 36, société à responsabilité limitée, au capital de 100,00 euros, ayant son siège social à PANCHERACCIA (20251) Village, identifiée au SIREN sous le numéro 888027091 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASTIA.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**".

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE FURIANI est représentée à l'acte par Monsieur Pierre-Michel SIMONPIETRI Maire de ladite commune, ayant tous pouvoirs aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de la Commune de FURIANI en date du +++++ soumise au contrôle de légalité de la Préfecture de BASTIA le +++++. Une copie de cette délibération est demeurée annexée aux présentes après mention et visa par les parties (**Annexe**).

- La Société dénommée CORSICA SOLE 36 est représentée à l'acte par Monsieur Paul ANTONIOTTI né le 20 novembre 1980 à BASTIA, demeurant 1 Avenue Emile SARI – 20200 BASTIA en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs aux présentes en vertu d'une délibération en date du 07 décembre 2021 demeurée annexée aux présentes après mention et visa par les parties (**Annexe**).

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique administratif conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales qu'ils viennent de conclure entre eux.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Préalablement au BAIL objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Le BAIL emphytéotique administratif objet des présentes (ci-après dénommé le BAIL) porte sur l'installation, l'exploitation et la maintenance d'une couverture photovoltaïque du Centre technique municipal, du Centre administratif, de l'école U Principellu, la maison des arts et de la culture, le multi-accueil I PIULELLI et des écoles élémentaire et maternelle U Ristincu ci-après plus amplement désignés.

Il fait suite à un processus d'appel à manifestation d'intérêt que le BAILLEUR a organisé et que l'EMPHYTEOTE a remporté tel que mentionné dans l'annexe de notification du lauréat (**Annexe**).

Le BAIL résulte ainsi de la délibération du Conseil municipal affaire n°..... en date du en annexe (**Annexe**).

Le BAIL susvisé permet ainsi à l'EMPHYTEOTE d'implanter notamment tous équipements de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil, ainsi que de réaliser tous aménagements nécessaires à l'implantation, l'exploitation et la maintenance de CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES.

Le présent BAIL est consenti en vue de la réalisation d'une mission d'intérêt général, savoir inscrire cet équipement dans le cadre d'une politique de développement durable et de réduction de gaz à effet de serre.

En outre, la possibilité de construire et d'exploiter ces CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES, sur la durée des présentes et de manière rentable (suivant les conditions objectives du marché) est une condition déterminante de l'EMPHYTEOTE.

CECI EXPOSE, les requérants se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de BAIL EMPHYEOTIQUE ADMINISTRATIF conformément aux dispositions de l'article L. 2122-20 du Code général des propriétés des personnes publiques et des articles L. 1311-2 à L. 1311-4 du Code général des collectivités territoriales.

QUALIFICATION

L'intention des parties est de former et d'exécuter un BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF, fondant une propriété temporaire de

L'EMPHYTEOTE sur ses constructions et améliorations, soit essentiellement au cas présent, les CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES.

Si pour quelque raison que ce soit, le BAIL ne pouvait recevoir la qualification de BAIL EMPHYEOTIQUE ADMINISTRATIF, le BAILLEUR s'engage néanmoins irrévocablement à ne pas prétendre à la propriété des éléments constituant les CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES, ni aux constructions, ouvrages, installations et améliorations réalisés par l'EMPHYTEOTE pour toute la durée du BAIL. Par conséquent, le BAILLEUR s'engage également à ne pas demander la démolition ou l'enlèvement de tout ou partie des constructions, ouvrages, installations et améliorations réalisés par l'EMPHYTEOTE.

PROPRIETE DU BAILLEUR - DESIGNATION

Le BAILLEUR est propriétaire de :

ARTICLE UN

Un ensemble immobilier situé sur la Commune de FURIANI (20600) Lieudit « CORSITACCE »

Une parcelle de terre sur laquelle est édifiée l'école U Principellu.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	2412	CORSITACCE	00 ha 28 a 63 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Nommée le « **BIEN** » et figurant sur le plan annexé aux présentes (*Annexe*).

Sur le BIEN, sont édifiés un bâtiment à +++++, nommé le « **BATIMENT** » figurant sur le plan annexé aux présentes (*Annexe*).

L'ensemble immobilier est composé de plusieurs volumes en suite d'opérations de division en volumes établis le ++++++, par +++++ Géomètres Experts à +++, sous les numéro UN (1) et DEUX (2). Ces opérations de division ont fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, reçu par Maître Angèle MARIOTTI, Notaire à GHISONACCIA (20240) le ++++++, dont une copie authentique sera publiée avant ou au plus tard en même temps qu'une expédition des présente auprès du Service de la publication Foncière de BASTIA.

Aux termes de cet état descriptif de division en volumes, l'ensemble immobilier précité a été divisé en DEUX (2) volumes.

VOLUME numéro UN (1) A DEFINIR :

Volume tréfonds, surfonds, bâtiment constituant l'école U Principellu, parkings et espaces extérieurs, excluant le volume numéro DEUX (2) décrit ci-dessous.

En attente de l'état descriptif de division.

VOLUME numéro DEUX (2) A DEFINIR :

Volume non bâti (toiture) En attente de l'état descriptif de division.

Le BAIL a pour objet le volume suivant :

VOLUME numéro DEUX (2)

Volume non bâti. (toiture) Sus désigné.

Nommé le « **VOLUME** », tel que représentés dans l'état descriptif de division en volumes précité, que les Parties déclarent parfaitement connaître.

Autorisation de division

Les opérations de division en volumes rappelées ci-dessus ne requéraient :
- ni d'autorisation préalable de l'Administration, en considération de l'article L. 123-17 du Code rural et de la pêche maritime ;
- ni de déclaration préalable de l'Administration, en application de l'article L. 115-3 du Code de l'urbanisme.

EFFET RELATIF (A CONFIRMER)

Acquisition : acte dressé par Me Marthe POGGI notaire à BASTIA le 26 mai 2011 publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 27 mai 2011 Volume 2011P n° 4706.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes appartient au requérant par suite des faits et actes suivants : *En attente des origines de propriétés*

SITUATION HYPOTHECAIRE (A confirmer)

Le VOLUME est libre de toute inscription de privilège, d'hypothèque, droit de retour, charge et interdiction quelconques, notamment d'aliéner et/ou d'hypothéquer, commandement ou dénonciation de saisie, action en bornage, contestation de propriété ou de limites parcellaires, etc., susceptible d'altérer le droit d'emphytéose du PRENEUR ou de limiter, en fait ou en droit, sa libre disposition, notamment à titre d'objet de sûreté, ainsi que l'ensemble résulte d'un état hypothécaire hors formalité délivré par le Service de la Publicité Foncière de BASTIA, moins de DEUX (2) mois avant la signature des présentes. Cet état est annexé aux présentes.

Pour la période intercalaire allant jusqu'à la date des présentes, le BAILLEUR déclare qu'il ignore toute nouvelle inscription relative au VOLUME. Il déclare aussi ne pas avoir créé de servitudes sur le VOLUME et n'avoir consenti aucun droit ni pris aucun engagement (telle une promesse, par exemple) au profit d'un tiers relativement à tout ou partie du VOLUME.

Si, cependant, l'inverse se révélait, le BAILLEUR est tenu d'obtenir, avant la réalisation des conditions suspensives ci-après, toute autorisation, radiation ou mainlevée garantissant le PRENEUR contre tous risques d'éviction, de dénaturation ou d'inefficacité de ses droits.

SITUATION LOCATIVE

Le bien objet des présentes est libre en fait comme en droit, de toute occupation, licite ou illicite, précaire ou durable.

Le BAILLEUR garantit au PRENEUR que, pendant la période de réalisation des conditions suspensives ci-après, aucune occupation du VOLUME n'a lieu.

PROJET DU PRENEUR

Le PRENEUR a pour projet d'installer en toiture du BATIMENT, et d'exploiter une centrale solaire d'une puissance installée d'environ 210kWc et d'environ ...kVA poste de livraison ainsi que ses accessoires électriques et techniques (ensemble : la « **Centrale** »), sur la Commune de FURIANI (Haute Corse). Il envisage ainsi, librement, de réaliser cette Centrale à l'intérieur du VOLUME (les « **Installations** »).

AUTORISATIONS D'URBANISME

A titre purement informatif et sans altérer la liberté qui caractérise l'emphytéose, le PRENEUR déclare avoir obtenu les autorisations nécessaires à la construction de la Centrale, suivant la déclaration préalable de travaux numéro DP 02B 120 21 N 0047 délivré par le 1^{er} adjoint de la commune de FURIANI le 1^{er} septembre 2021.

Une copie de l'arrêté de non opposition à une déclaration préalable au nom de l'Etat en date du, ainsi que la copie de cette déclaration préalable de travaux et de cet arrêté de non opposition sont annexés aux présentes (**Annexes**).

Il est ici précisé qu'il a été dressé un procès-verbal de constat par la SCP Philippe de PETRICONI Huissiers de Justice à BASTIA (20200) 3 Boulevard Giraud en date des

Recours

Le PRENEUR déclare également qu'à sa connaissance, à ce jour, il n'existe aucun recours administratif, gracieux ou contentieux, ou déféré préfectoral à l'encontre du permis de construire, ainsi que le confirme une attestation de non contestation délivrée par la Mairie de FURIANI (20600) le 08 décembre 2021, dont la copie est demeurée annexée aux présentes (**Annexe**).

ARTICLE DEUX

Un ensemble immobilier constitué de plusieurs bâtiments constituant le Centre administratif, la Maison des arts et de la Culture, le Multi accueil I Piuelli et les écoles U Rustincu, situé sur la Commune de FURIANI (20600) Lieudit « Route du village » sous les indications suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	194	BASTIO	00 ha 00 a 22 ca
B	1677	654 ROUTE DU VILLAGE	00 ha 18 a 05 ca
B	2839	654 ROUTE DU VILLAGE	00 ha 76 a 30 ca
B	2518	720 ROUTE DU VILLAGE	00 ha 91 a 96 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Nommée le « **BIEN** » et figurant sur le plan annexé aux présentes (**Annexe**).

Sur le BIEN, sont édifiés plusieurs bâtiments, nommé le « **BATIMENT** » figurant sur le plan annexé aux présentes (**Annexe**).

L'ensemble immobilier est composé de plusieurs volumes en suite d'opérations de division en volumes établis le ++++++, par +++++ Géomètres Experts à +++++, sous les numéros UN (1) et DEUX (2). Ces opérations de division ont fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, reçu par Maître Angèle MARIOTTI, Notaire à GHISONACCIA (20240) le ++++++, dont une copie authentique sera publiée avant ou au plus tard en même temps qu'une expédition des présente auprès du Service de la publication Foncière de BASTIA.

Aux termes de cet état descriptif de division en volumes, l'ensemble immobilier précité a été divisé en DEUX (2) volumes.

VOLUME numéro UN (1) A DEFINIR :

Volume tréfonds, surfonds, bâtiments, parkings et espaces extérieurs, excluant le volume numéro DEUX (2) décrit ci-dessous.

En attente de l'état descriptif de division

VOLUME numéro DEUX (2) A DEFINIR :

Volume non bâti (toiture) En attente de l'état descriptif de division

Le BAIL a pour objet le volume suivant :

VOLUME numéro DEUX (2)

Volume non bâti. (toiture) Sus désigné.

Nommé le « **VOLUME** », tel que représentés dans l'état descriptif de division en volumes précité, que les Parties déclarent parfaitement connaître.

Autorisation de division

Les opérations de division en volumes rappelées ci-dessus ne requéraient :

- ni d'autorisation préalable de l'Administration, en considération de l'article L. 123-17 du Code rural et de la pêche maritime ;
- ni de déclaration préalable de l'Administration, en application de l'article L. 115-3 du Code de l'urbanisme.

EFFET RELATIF (A CONFIRMER)

Acquisition : acte dressé par Me MAMELLI notaire à SAINT FLORENT le 18 octobre 1988 publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 16 décembre 1988 Volume 5119 n° 2.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes appartient au requérant par suite des faits et actes suivants : *En attente des origines de propriétés*

SITUATION HYPOTHECAIRE (A confirmer)

Le VOLUME est libre de toute inscription de privilège, d'hypothèque, droit de retour, charge et interdiction quelconques, notamment d'aliéner et/ou d'hypothéquer, commandement ou dénonciation de saisie, action en bornage, contestation de propriété ou de limites parcellaires, etc., susceptible d'altérer le droit d'emphytéose du PRENEUR ou de limiter, en fait ou en droit, sa libre disposition, notamment à titre d'objet de sûreté, ainsi que l'ensemble résulte d'un état hypothécaire hors formalité délivré par le Service de la Publicité Foncière de BASTIA, moins de DEUX (2) mois avant la signature des présentes. Cet état est annexé aux présentes.

Pour la période intercalaire allant jusqu'à la date des présentes, le BAILLEUR déclare qu'il ignore toute nouvelle inscription relative au VOLUME. Il déclare aussi ne pas avoir créé de servitudes sur le VOLUME et n'avoir consenti aucun droit ni pris aucun engagement (telle une promesse, par exemple) au profit d'un tiers relativement à tout ou partie du VOLUME.

Si, cependant, l'inverse se révélait, le BAILLEUR est tenu d'obtenir, avant la réalisation des conditions suspensives ci-après, toute autorisation, radiation ou mainlevée garantissant le PRENEUR contre tous risques d'éviction, de dénaturation ou d'inefficacité de ses droits.

SITUATION LOCATIVE

Le bien objet des présentes est libre en fait comme en droit, de toute occupation, licite ou illicite, précaire ou durable.

Le BAILLEUR garantit au PRENEUR que, pendant la période de réalisation des conditions suspensives ci-après, aucune occupation du VOLUME n'a lieu.

PROJET DU PRENEUR

Le PRENEUR a pour projet d'installer en toiture du BATIMENT, et d'exploiter une centrale solaire d'une puissance installée d'environ 210kWc et d'environ ...kVA poste de livraison ainsi que ses accessoires électriques et techniques (ensemble : la « **Centrale** »), sur la Commune de FURIANI (Haute Corse). Il envisage ainsi, librement, de réaliser cette Centrale à l'intérieur du VOLUME (les « **Installations** »).

AUTORISATIONS D'URBANISME

A titre purement informatif et sans altérer la liberté qui caractérise l'emphytéose, le PRENEUR déclare avoir obtenu les autorisations nécessaires à la construction de la Centrale, suivant la déclaration préalable de travaux numéro DP 02B 120 21 N 0048 délivré par le 1^{er} adjoint de la commune de FURIANI le 1^{er} septembre 2021.

Une copie de l'arrêté de non opposition rectificative à une déclaration préalable au nom de l'Etat en date du 23 novembre 2021, ainsi que la copie de cette déclaration préalable de travaux et de cet arrêté de non opposition sont annexés aux présentes (**Annexes**).

Il est ici précisé qu'il a été dressé un procès-verbal de constat par la SCP Philippe de PETRICONI Huissiers de Justice à BASTIA (20200) 3 Boulevard Giraud en date des

Recours

Le PRENEUR déclare également qu'à sa connaissance, à ce jour, il n'existe aucun recours administratif, gracieux ou contentieux, ou déféré préfectoral à l'encontre du permis de construire, ainsi que le confirme une attestation de non contestation délivrée par la Mairie de FURIANI (20600) le 08 décembre 2021, dont la copie est demeurée annexée aux présentes (**Annexe**).

ARTICLE TROIS

Un ensemble immobilier situé sur la Commune de FURIANI (20600) Lieudit « VOLPAJO ».

Une parcelle de terre sur laquelle est édifiée le Centre technique municipal.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	3039	VULPAGHJU	00 ha 30 a 00ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Nommée le « **BIEN** » et figurant sur le plan annexé aux présentes (**Annexe**).

Sur le BIEN, sont édifiés un bâtiment à +++++, nommé le « **BATIMENT** » figurant sur le plan annexé aux présentes (**Annexe**).

L'ensemble immobilier est composé de plusieurs volumes en suite d'opérations de division en volumes établis le ++++++, par +++++ Géomètres Experts à +++++, sous les numéro ... (..) et ... (..). Ces opérations de division ont fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, reçu par Maître Angèle MARIOTTI,

Notaire à GHISONACCIA (20240) le ++++++, dont une copie authentique sera publiée avant ou au plus tard en même temps qu'une expédition des présente auprès du Service de la publication Foncière de BASTIA.

Aux termes de cet état descriptif de division en volumes, l'ensemble immobilier précité a été divisé en (...) volumes.

VOLUME numéro(..) A DEFINIR :

Volume tréfonds, surfonds, bâtiment constituant le Centre technique municipal, parkings et espaces extérieurs, excluant les volume numéros DEUX, TROIS ET QUATRE (2, 3 et 4) décrits ci-dessous.

En attente de l'état descriptif de division.

VOLUME numéro(..) A DEFINIR :

Volume non bâti. (Toiture) En attente de l'état descriptif de division.

VOLUME numéro(..) A DEFINIR :

Ombrières : en attente de l'état descriptif de division.

VOLUME numéro(..) A DEFINIR :

Auvent : en attente état descriptif de division

Le BAIL a pour objet le volume suivant :

VOLUME numéro ...(..)

Volume non bâti. (Toiture) En attente de l'état descriptif de division.

VOLUME numéro(..) A DEFINIR :

Ombrières : en attente de l'état descriptif de division.

VOLUME numéro(..) A DEFINIR :

Auvent : en attente état descriptif de division

Nommé le « **VOLUME** », tel que représentés dans l'état descriptif de division en volumes précité, que les Parties déclarent parfaitement connaître.

Autorisation de division

Les opérations de division en volumes rappelées ci-dessus ne requéraient :
- ni d'autorisation préalable de l'Administration, en considération de l'article L. 123-17 du Code rural et de la pêche maritime ;
- ni de déclaration préalable de l'Administration, en application de l'article L. 115-3 du Code de l'urbanisme.

EFFET RELATIF

Bail emphytéotique en cours de régularisation.

Permis de construire numéro PC 02B 120 08 N0087 délivré par la Mairie de FURIANI le 01 août 2008.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes appartient au requérant par suite des faits et actes suivants :

Bail emphytéotique en cours de régularisation.

SITUATION HYPOTHECAIRE (A confirmer)

Le VOLUME est libre de toute inscription de privilège, d'hypothèque, droit de retour, charge et interdiction quelconques, notamment d'aliéner et/ou d'hypothéquer, commandement ou dénonciation de saisie, action en bornage, contestation de propriété ou de limites parcellaires, etc., susceptible d'altérer le droit d'emphytéose du PRENEUR ou de limiter, en fait ou en droit, sa libre disposition, notamment à titre d'objet de sûreté, ainsi que l'ensemble résulte d'un état hypothécaire hors formalité délivré par le Service de la Publicité Foncière de BASTIA, moins de DEUX (2) mois avant la signature des présentes. Cet état est annexé aux présentes.

Pour la période intercalaire allant jusqu'à la date des présentes, le BAILLEUR déclare qu'il ignore toute nouvelle inscription relative au VOLUME. Il déclare aussi ne pas avoir créé de servitudes sur le VOLUME et n'avoir consenti aucun droit ni pris aucun engagement (telle une promesse, par exemple) au profit d'un tiers relativement à tout ou partie du VOLUME.

Si, cependant, l'inverse se révélait, le BAILLEUR est tenu d'obtenir, avant la réalisation des conditions suspensives ci-après, toute autorisation, radiation ou mainlevée garantissant le PRENEUR contre tous risques d'éviction, de dénaturation ou d'inefficacité de ses droits.

SITUATION LOCATIVE

Le bien objet des présentes est libre en fait comme en droit, de toute occupation, licite ou illicite, précaire ou durable.

Le BAILLEUR garantit au PRENEUR que, pendant la période de réalisation des conditions suspensives ci-après, aucune occupation du VOLUME n'a lieu.

PROJET DU PRENEUR

Le PRENEUR a pour projet d'installer sur la commune de FURIANI (Haute-Corse) sur le site du Centre technique municipal un auvent monopente, des ombrières de parking à toitures photovoltaïques et une couverture en panneaux photovoltaïques du bâtiment existant, et d'exploiter une centrale solaire d'une puissance installée d'environ :

- Pour le auvent monopente de 73,5kWc et d'environkVA poste de livraison ainsi que ses accessoires électriques et techniques
- Pour les ombrières de parking à toitures photovoltaïques de 114kWc et d'environkVA poste de livraison ainsi que ses accessoires électriques et techniques
- Pour la couverture en panneaux photovoltaïques de 80kWc et d'environkVA poste de livraison ainsi que ses accessoires électriques et techniques.

Il envisage ainsi, librement, de réaliser cette Centrale à l'intérieur du VOLUME (les « **Installations** »).

AUTORISATIONS D'URBANISME

A titre purement informatif et sans altérer la liberté qui caractérise l'emphytéose, le PRENEUR déclare avoir obtenu les autorisations nécessaires à la construction de la Centrale, suivant un permis de construire numéro PC 02B 120 21 N0041 délivré par le 1^{er} adjoint au Maire de la commune de FURIANI le 1^{er} septembre 2021.

Ce permis de construire est devenu définitif par l'expiration tant du délai de retrait de l'administration que du délai de recours des tiers, ainsi qu'il en est justifié par

une attestation de non contestation délivrée par la Mairie de FURIANI (20600) le 08 décembre 2021, dont la copie est demeurée annexée aux présentes (**Annexe**).

Il est ici précisé qu'il a été dressé un procès-verbal de constat par la SCP Philippe de PETRICONI Huissiers de Justice à BASTIA (20200) 3 Boulevard Giraud en date des

L'ensemble de ces documents sont demeurés annexés aux présentes après mention et visa par les parties (**annexes**)

CECI EXPOSE, il est convenu ce qui suit.

BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

Immeuble article un

En attente de l'état descriptif de division

DÉSIGNATION

Un ensemble immobilier situé sur la Commune de FURIANI (20600) Lieudit « **CORSITACCE** »

Une parcelle de terre sur laquelle est édifiée l'école U Principellu.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	2412	CORSITACCE	00 ha 28 a 63 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Nommée le « **BIEN** » et figurant sur le plan annexé aux présentes (**Annexe**).

Sur le **BIEN**, sont édifiés un bâtiment à +++++, nommé le « **BATIMENT** » figurant sur le plan annexé aux présentes (**Annexe**).

L'ensemble immobilier est composé de plusieurs volumes en suite d'opérations de division en volumes établis le ++++++, par +++++ Géomètres Experts à +++++, sous les numéro UN (1) et DEUX (2). Ces opérations de division ont fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, reçu par Maître Angèle MARIOTTI, Notaire à GHISONACCIA (20240) le ++++++, dont une copie authentique sera publiée avant ou au plus tard en même temps qu'une expédition des présente auprès du Service de la publication Foncière de BASTIA.

Aux termes de cet état descriptif de division en volumes, l'ensemble immobilier précité a été divisé en DEUX (2) volumes.

Le BAIL a pour objet le volume suivant :

VOLUME numéro DEUX (2)

Volume non bâti. (toiture) Sus désigné.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ DANS LE VOLUME N°

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître notaire à le , en cours de publication au service de la publicité foncière de

EFFET RELATIF (A CONFIRMER)

Acquisition : acte dressé par Me Marthe POGGI notaire à BASTIA le 26 mai 2011 publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 27 mai 2011 Volume 2011P n° 4706.

Immeuble article deux

En attente de l'état descriptif de division

DÉSIGNATION

Un ensemble immobilier constitué de plusieurs bâtiments constituant le Centre administratif, la Maison des arts et de la Culture, le Multi accueil I Piulelli et les écoles U Rustincu, situé sur la Commune de FURIANI (20600) Lieudit « Route du village » sous les indications suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	194	BASTIO	00 ha 00 a 22 ca
B	1677	654 ROUTE DU VILLAGE	00 ha 18 a 05 ca
B	2839	654 ROUTE DU VILLAGE	00 ha 76 a 30 ca
B	2518	720 ROUTE DU VILLAGE	00 ha 91 a 96 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le BAIL a pour objet le volume suivant :

VOLUME numéro DEUX (2)

Volume non bâti. (toiture) Sus désigné.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ DANS LE VOLUME N°

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître notaire à le , en cours de publication au service de la publicité foncière de

EFFET RELATIF (A CONFIRMER)

Acquisition : acte dressé par Me MAMELLI notaire à SAINT FLORENT le 18 octobre 1988 publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 16 décembre 1988 Volume 5119 n° 2.

Immeuble article trois (sus désigné)

En attente de l'état descriptif de division

DÉSIGNATION

Un ensemble immobilier situé sur la Commune de FURIANI (20600) Lieudit « VOLPAJO ».

Une parcelle de terre sur laquelle est édifiée le Centre technique municipal.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	3039	VOLPAGHJU	00 ha 30 a 00ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le BAIL a pour objet le volume suivant :

VOLUME numéro ...(..)

Volume non bâti. (Toiture) En attente de l'état descriptif de division.

VOLUME numéro(..) A DEFINIR :

Ombrières : en attente de l'état descriptif de division.

VOLUME numéro(..) A DEFINIR :

Auvent : en attente état descriptif de division

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ DANS LE VOLUME N° _____

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître _____ notaire à _____ le _____ publié au service de la publicité foncière de _____ le _____, volume _____, numéro _____.

EFFET RELATIF

Bail emphytéotique en cours de régularisation.

Permis de construire numéro PC 02B 120 08 N0087 délivré par la Mairie de FURIANI le 01 août 2008.

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Attendre état descriptif de division.

SERVITUDES

A raison de l'imbrication de différents espaces (BIEN, BATIMENT, VOLUME), les besoins de construction, d'exploitation et de maintenance d'une Centrale, telle que le PRENEUR l'envisage, nécessitent la formation de différentes servitudes.

En ce sens, le BAILLEUR et le PRENEUR s'accordent, pour constituer, à la charge des volumes non pris à bail ou de toute parcelle adjacente au BIEN appartenant au BAILLEUR, en qualité de fonds servants, et au profit du VOLUME, en qualité de fonds dominant, les servitudes suivantes.

Les Parties conviennent qu'en cas de contradiction ou d'incohérence entre les servitudes mentionnées dans l'état descriptif de division précité et les servitudes constituées ci-après, ces dernières prévalent entre eux.

FONDS SERVANTS

En attente de l'état descriptif de division

A**20600**.....
Une parcelle de terre sur laquelle est édifiée un

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier est composé de plusieurs volumes en suite d'opérations de division en volumes établis le, parGéomètres Experts à, sous les numéros Ces opérations de division ont fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, reçu par Maître Angèle MARIOTTI, Notaire à GHISONACCIA (20240) le....., dont une copie authentique sera publiée avant ou au plus tard en même temps qu'une expédition des présente auprès du Service de la publication Foncière de BASTIA.

VOLUME numéro UN (1) :

En attente de l'état descriptif de division

EFFET RELATIF

En attente des origines de propriétés

FONDS DOMINANTS

Les servitudes ci-dessous profite au droit d'emphytéose du PRENEUR, issu du BAIL, et qui s'exerce sur le VOLUME, tel que reprise ci-après :

A **20600**
Une parcelle de terre sur laquelle est édifiée un hangar.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier est composé de plusieurs volumes en suite d'opérations de division en volumes établis le, par, Géomètres Experts à, sous les numéro Ces opérations de division ont fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, reçu par Maître Angèle MARIOTTI, Notaire à GHISONACCIA (20240) le, dont une copie authentique sera publiée avant ou au plus tard en même temps qu'une expédition des présente auprès du Service de la publication Foncière de BASTIA.

VOLUME numéro DEUX (2) :

En attente de l'état descriptif de division

EFFET RELATIF

En attente des origines de propriétés

OBJETS

1° - Servitude d'accès

Attente état descriptif de division

2° - Servitude de réseaux

Attente état descriptif de division

3° - Servitude de Préservation du rayonnement solaire

Attente état descriptif de division

4° - Servitude d'implantation d'équipements accessoires

Attente état descriptif de division

5° - Servitudes d'appui & ancrage

Attente état descriptif de division

6° - Servitude de construction/maintenance

Afin de permettre au PRENEUR de réaliser la construction qu'il projette d'effectuer, le BAILLEUR et le PRENEUR consentent sur les fonds servants ci-avant désignés, une servitude permettant l'installation de toute machine, engin, équipement, et, plus largement, de tout ce qu'un chantier, de construction, maintenance, reconstruction, rénovation, modification ou démantèlement d'installations peut nécessiter comme matériel, matériaux et équipements.

Cette servitude inclut le stockage des éléments nécessaires à la construction, la maintenance ou le démantèlement d'une Centrale.

7° - Servitude de débord

Cette servitude permet que certains équipements de la Centrale dépassent marginalement du VOLUME où ils sont implantés.

Pour les besoins de la publicité foncière, cette servitude est évaluée à 150,00€.

DUREE DES SERVITUDES

Étant liées aux fonds dominants constitués par le droit d'emphytéose du PRENEUR, consentis pour les besoins de la Centrale qu'il envisage d'édifier, toutes les servitudes de la **PARTIE II** ont la même durée que le BAIL (sa durée initiale ou prolongée, telle qu'organisée ci-dessus). La naissance des effets de ces servitudes est soumise à la constatation notariée des mêmes conditions suspensives que le BAIL, suivant les dispositions de l'ARTICLE « NAISSANCE DES EFFETS DU BAIL »

de la **PARTIE I.**

S'agissant plus particulièrement de la servitude de construction et de maintenance, si cette dernière est consentie pour une durée identique à celle mentionnée ci-dessous, elle ne s'exerce cependant que ponctuellement, pendant des phases précises du projet du PRENEUR, limitées dans leurs occurrences (chantier de réalisation de la centrale, maintenance). Ainsi, il est convenu que cette servitude s'exerce pour la première fois pour une période de vingt-quatre (24) mois pleins à compter d'une Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier de la Centrale du PRENEUR sur le VOLUME. Ensuite, chaque période d'exercice est de vingt-quatre (24) mois pleins. Le PRENEUR informe alors par LRAR les autres Parties préalablement à l'exercice de cette servitude, sauf urgence. Entre deux périodes d'exercice, le BAILLEUR et l'INTERVENANT peuvent exploiter l'assiette concernée librement, la zone de cette servitude étant remise en état par le PRENEUR à la fin de tout exercice.

INDEMNITES

Les servitudes ci-dessus ne donnent lieu au paiement d'aucune indemnité, leur montant étant inclus dans la redevance, sans ventilation expresse.

REALISATION DES TRAVAUX NECESSAIRES A L'EXERCICE DE SERVITUDES

Le BAILLEUR s'engage à porter à la connaissance du PRENEUR, avant le début des travaux nécessaires à l'exercice des servitudes, toutes les installations souterraines (notamment de drainage) dont ils auraient connaissance dans le sous-sol du BIEN. A cet égard, le BAILLEUR reconnaît au PRENEUR le droit d'effectuer à ses seuls frais tous travaux de modification ou d'aménagement desdites installations – sans en affecter les fonctionnalités au-delà de la période de tels travaux – s'il s'avérait que ces travaux sont nécessaires ou utiles à la création et à l'exercice de chaque servitude profitant à son droit d'emphytéose.

Le PRENEUR peut procéder, sur l'assiette de chacune de ces servitudes et si besoin était, aux travaux nécessaires à son exercice, travaux aux seuls frais, risques et périls du PRENEUR et aux mêmes exigences d'assurances que celles prévues à l'ARTICLE ASSURANCES.

Pour ces travaux, le PRENEUR fait son affaire personnelle de l'accomplissement des formalités administratives ou de l'obtention d'autorisations administratives. Le BAILLEUR donne, par les présentes, au PRENEUR tous pouvoirs requis. Pendant la durée de ces travaux, le BAILLEUR s'oblige à laisser le PRENEUR et tout entrepreneur qu'il indiquerait avoir accès aux fonds servants, laissant à disposition l'espace nécessaire à la réalisation de ces travaux.

Par ailleurs, le PRENEUR a le droit de faire procéder, sur les fonds servants, aux tranchées nécessaires à l'inspection et au remplacement des câbles électriques et autres lignes électriques, canalisations et raccordement qui seraient enfouies au sous-sol du BIEN ou qui longeraient les parois du BATIMENT.

Il est convenu que dans les plans demeurés annexés aux présentes, une première indication de l'assiette, l'implantation, et la longueur des servitudes est indiquée. Elle fait foi jusqu'à la confirmation par le plan de recollement.

Ainsi, si besoin le PRENEUR s'engage, après réalisation des travaux liés aux servitudes ci-après, à communiquer à ses frais au BAILLEUR, par LRAR, un plan de recollement dans le cadre de l'état descriptif de division en volumes modificatif mentionné ci-avant.

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 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime 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 est la suivante.....

Etant précisé que ce bail n'est pas conclu avec une délégation de service.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **BAILLEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

ETAT DES LIEUX

L'EMPHYTEOTE prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera à la date de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci,

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter du jour de la première présentation de cette lettre, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **VINGT (20) années** entières et consécutives débutant à la première des deux dates que sont :

- Soit VINGT QUATRE (24) mois pleins et consécutifs après la signature des présentes,
- Soit la mise en service industrielle des CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES.

Cette mise en service s'entend de l'injection dans le réseau public de transport de l'électricité produite par cette CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE. Afin que cette date soit connue du BAILLEUR, l'EMPHYTEOTE s'engage à la lui communiquer, par lettre recommandée avec avis de réception, dès qu'elle sera connue. Cette date fera alors foi entre les parties.

Le BAIL ne pourra être reconduit tacitement. Il prendra fin par l'arrivée normale du terme, sans que le BAILLEUR soit tenu de délivrer congé à l'EMPHYTEOTE ou en cas de perte totale du bien, sauf si l'EMPHYTEOTE prend en charge la reconstruction complète du bien pour continuer son activité dans les conditions des présentes.

A l'expiration de la durée du bail, l'**EMPHYTEOTE**, ou toute personne venant dans ses droits, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'**EMPHYTEOTE** jouira du BIEN sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations, les travaux de construction de la CENTRALE PHOTOVOLTAQUE n'étant pas considérés comme tels. L'**EMPHYTEOTE** devra maintenir la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE en bon état d'entretien et de sécurité. Le BAILLEUR s'engage quant à lui, pendant toute la durée du BAIL, à garantir la jouissance paisible de l'**EMPHYTEOTE**.

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.

L'**EMPHYTEOTE** devra avertir Le BAILLEUR de toutes dépréciations subies par la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE dès lors qu'elles pourraient avoir une incidence sur le bâtiment supportant cette installation et ce, même en l'absence de dégât apparent.

L'**EMPHYTEOTE** ne devra faire aucune modification de la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE susceptible de porter atteinte au bâtiment ou de perturber la bonne marche du service qui l'occupe sans l'autorisation expresse préalable et écrite de fa collectivité.

3°) Destination du BIEN

L'**EMPHYTEOTE** ne pourra changer la destination du BIEN, telle qu'elle est précisée ci-dessus au paragraphe « DESTINATION du BIEN ».

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 la centrale photovoltaïque en bon d'entretien et de sécurité. Par suite, il s'engage à assurer les travaux d'entretien ainsi que le remplacement de tous éléments de sorte qu'aucun incident ne puisse se produire et causer des dommages au site, du fait d'un défaut d'entretien.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

L'**EMPHYTEOTE** est tenu des réparations de toute nature de la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE sans obligation de reconstruire en cas de destruction par cas fortuit, force majeure.

7°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le BAILLEUR ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires pour la mise au norme technique du bâtiment afin de pouvoir accueillir une centrale photovoltaïque ni d'effectuer 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.

Par conséquent, le BAILLEUR autorise par les présentes 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 du bâtiment. Une fois les travaux réalisés par l'**EMPHYTEOTE**, et après leur vérification

par le BAILLEUR, ces travaux deviennent la propriété du BAILLEUR. Le bâtiment devra être entretenu et assuré par le BAILLEUR et il est convenu que l'EMPHYTEOTE ne conservera aucune responsabilité sur les travaux précités.

8°) Assurances.

Assurance par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR, en sa qualité de collectivité territoriale, gère en auto assureur pour toute la durée du BAIL.

- L'immeuble principal dont dépend le BIEN, contre tous dommages et notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, tempêtes, ouragans, grêles, effondrement, chute d'aéronef, dégâts des eaux, événements catastrophes naturels, etc.
- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il pourrait encourir en qualité de propriétaire de l'immeuble principal dont dépend la Centrale solaire, comprenant un volet « recours des voisins et des tiers ».

Une copie de l'attestation de dommage aux biens délivrée par la Ville ainsi que l'attestation responsabilité délivrée par l'assureur +++++.

Assurance par L'EMPHYTEOTE

Pendant la phase de travaux, l'EMPHYTEOTE devra assurer, auprès de compagnies solvables au jour de la souscription, les ouvrages à édifier au sein de ses volumes et leurs équipements, pour le coût de construction desdits ouvrages, contre les désordres dont sont responsables les constructeurs au titre des articles 1792 et 1792-2 du Code civil. conformément à l'article L. 242-1 du Code des assurances.

Pendant toute la durée du BAIL. l'EMPHYTEOTE devra assurer la Centrale photovoltaïque ainsi que tous les travaux et aménagements de raccordement pour les dégâts causés par :

- incendie, explosion, foudre, électricité,
- tempêtes,
- dégâts des eaux,
- grèves, émeutes, mouvement populaires, actes de terrorisme et de sabotage,
- catastrophes naturelles.

L'EMPHYTEOTE devra en outre assurer sa responsabilité civile comprenant un volet « recours des voisins et des tiers »

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.

Le BAILLEUR renonce à recours envers le PRENEUR et ses assureurs et s'engage à obtenir pareille renonciation de ses assureurs.

À titre de réciprocité, le PRENEUR renonce à recours envers le BAILLEUR et ses assureurs et s'engage à obtenir pareille renonciation à recours de ses assureurs.

9°) Changement du fonds Constructions - Améliorations

L'EMPHYTEOTE ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur, ce que ne constituent pas la construction et l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE.

Il peut effectuer sur le BIEN 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.

10°) Droit d'accession

L'EMPHYTEOTE profite du droit d'accession pendant toute la durée du BAIL.

11°) Servitudes

L'EMPHYTEOTE peut acquérir au profit de ses droits de superficie sur la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE 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.

12°) Sinistre

En cas de sinistre assuré par l'EMPHYTEOTE, si elle n'a pas fait l'objet d'une cession Dailly à titre de garantie au profit d'une banque ou d'un fonds ayant financé la réalisation de la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE. L'indemnité versée sera employée à la réparation et la remise en état de la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE, des travaux et aménagement de raccordement et des remises en état éventuelles ou remplacement des biens.

Si l'immeuble Principal dont dépend la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE, objet du présent BAIL, venait à être détruit par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent BAIL serait résilié de plein droit en cas de sinistre total, sans indemnité de part ni d'autre, sauf la faculté pour L'EMPHYTEOTE d'exiger du BAILLEUR, dans le mois de la destruction, d'affecter l'indemnité d'assurance à la reconstruction de l'ensemble immobilier susvisé. Dans ce cas, le BAIL se poursuivrait, y compris pendant toute la durée des travaux, ces derniers ne pouvant excéder VINGT-QUATRE (24) mois à compter de la date de leur commencement qui devra intervenir dans le mois de la dernière des autorisations. Toutefois, si le BAILLEUR décidait de ne pas reconstruire, il devra indemniser L'EMPHYTEOTE du préjudice qui en résulterait pour lui. Cette indemnisation aura lieu dans les conditions fixées soit à l'amiable, soit par voie d'expertise judiciaire. Dans ce cas, si les parties ne sont pas d'accord sur le choix d'un expert, ce dernier sera nommé par voie judiciaire à la demande de la partie la plus diligente.

13°) Fin du BAIL - Obligation de l'EMPHYTEOTE - Sort des constructions

Après le terme conventionnel du BAIL, l'EMPHYTEOTE est tenu de démanteler la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE, restituant 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.

Il est convenu que, malgré la fin du BAIL, les éléments constituant la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE demeure la propriété de l'EMPHYTEOTE, qui en dispose librement dans le cadre du démantèlement des éléments composant la centrale soit les modules et éléments assurant la transmission et la transformation du courant électrique (et, notamment, pour se conformer à ses devoirs de d'évacuation et de recyclage des modules et de certains composants).

Néanmoins, au début de la dernière année du BAIL l'EMPHYTEOTE s'engage à demander au BAILLEUR s'il souhaite devenir propriétaire de la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE, par voie d'accession (automatiquement et sans paiement, l'accession n'étant pas une Vente). Le BAILLEUR doit lui répondre par lettre recommandée avec avis de réception avant le sixième (6^{ème}) mois précédant la fin du BAIL. A défaut, la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE sera démantelée, comme prévu ci-avant

Il est prévu un délai de six (6) mois à compter de la fin du BAIL pour procéder aux opérations de démantèlement, période pendant laquelle le BAILLEUR s'engage à laisser libre accès au site à l'EMPHYTEOTE.

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE**1°) Cession du BAIL - Hypothèque**

Le BAIL confère à l'EMPHYTEOTE un droit réel sur ses travaux, installations et améliorations, ce qui inclut la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE. Ce droit est susceptible d'hypothèque dans les conditions ci-après. L'EMPHYTEOTE en dispose

librement. Ainsi, il, peut être sous-loué, cédé et saisi dans les conditions ci-après. L'EMPHYTEOTE, par ailleurs, pourra faire l'objet d'une opération de fusion ou absorption, sans incidence sur le BAIL.

Toutefois, ce droit réel, conformément à la loi (article l'article L. 1311-3 1 du CGCT), les droits résultant du BAIL ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la collectivité territoriale, qu'à une personne subrogée au preneur (l'EMPHYTEOTE) dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables 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 constituée que pour financer ou refinancer la réalisation, l'amélioration ou les réparations de la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE et avec l'approbation préalable de la collectivité BAILLEUR, à peine de nullité.

2°) Apport à une société

Tout apport à une société devra, pour être opposable au BAILLEUR, lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code civil.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance fixée à **QUATRE CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (435.000,00 EUROS)**

Payable en quatre annuités de **CENT HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (108.750,00€)** chacune, savoir :

- un premier versement d'un montant de **108.750,00 euros** interviendra le ++++ (au terme échu de la première année de bail)
- un second versement d'un montant de **108.750 euros** interviendra le ++++ (au terme échu de la deuxième année de bail)
- un troisième versement d'un montant de **108.750 euros** interviendra le ++++ (au terme échu de la troisième année de bail)
- un quatrième versement d'un montant de **108.750 euros** interviendra le ++++ (au terme échu de la quatrième année de bail)

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** par chèque ou virement bancaire.

IMPOTS ET TAXES

L'EMPHYTEOTE devra acquitter toutes les contributions et charges relatives aux CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES AVEC STOCKAGE.

PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

Néanmoins, il s'engage à ne pas l'invoquer au détriment ou contre les établissements financiers ayant contribué au financement ou au refinancement des CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES AVEC STOCKAGE.

TVA NON SOUMISSION

Le **BAILLEUR** déclare ne pas vouloir soumettre le présent BAIL à la Taxe sur la valeur ajoutée.

DIAGNOSTICS

En attente des diagnostics environnementaux

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Concernant le bien cadastré section B numéro 2412 (ci-dessus désigné à l'Article un) :

Un état des risques et pollutions délivré par la Mairie de FURIANI (20600) le 09 décembre 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé. (**Annexe**)

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1.

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Concernant le bien cadastré section B numéro 3039 (ci-dessus désigné à l'Article trois) :

Un état des risques et pollutions délivré par la Mairie de FURIANI (20600) le 09 décembre 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé. (**Annexe**)

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1.

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Concernant les biens cadastrés section B numéros 194, 1677, 2839 et 2518 (ci-dessus désignés à l'Article Deux) :

Un état des risques et pollutions délivré par la Mairie de FURIANI (20600) le 09 décembre 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé. (**Annexe**)

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1.

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

RESILIATION DU BAIL

a) A la demande de l'EMPHYTEOTE.

L'EMPHYTEOTE pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, des CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES.

Il est précisé que l'EMPHYTEOTE ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

b) A la demande du BAILLEUR

Le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail en justice uniquement :

- à défaut de paiement à l'échéance d'un terme annuel de redevance, et après une sommation par huissier demeurée infructueuse,
- en cas d'agissements de l'EMPHYTEOTE de nature à compromettre l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée après sommation demeurée infructueuse,
- en cas d'inexécution d'une des autres conditions du présent bail après sommation demeurée infructueuse.

Si l'EMPHYTEOTE a bénéficié du soutien d'établissements financiers pour réaliser les CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES, et notamment en cas d'hypothèque dûment approuvée par le BAILLEUR et pourvu que l'EMPHYTEOTE ait communiqué au BAILLEUR les coordonnées de ces établissements, l'action du BAILLEUR n'est recevable que si ce dernier a préalablement informé par lettre recommandée avec avis de réception chacun de ces établissements de la sommation préalablement délivrée à l'EMPHYTEOTE et si, dans les trois (3) mois suivants, aucun de ces établissements n'a répondu au BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception l'informant soit de son engagement ferme de prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables à l'EMPHYTEOTE dans les trois (3) mois qui suivent, soit du changement de la personne du preneur. Le nouveau preneur doit réparer intégralement les manquements imputables à l'EMPHYTEOTE dans un délai de trois (3) mois au maximum, à compter du transfert des présentes à son profit, ce qui nécessite aussi qu'il ait obtenu toutes les autorisations nécessaires à la poursuite de l'exploitation des CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES, notamment pour vendre l'électricité produite.

Il est ici précisé qu'en cas de résiliation anticipée le BAILLEUR ne prendra pas en charges les emprunts contractés par l'EMPHYTEOTE.

En cas de résiliation des présentes, l'EMPHYTEOTE est tenu de procéder à la remise en état du bien.

En cas de non-paiement de la redevance du BAIL, les dispositions du présent article ne font pas obstacle au droit du BAILLEUR d'obtenir le paiement des sommes qui lui sont dues par voie de saisie, aux frais de l'EMPHYTEOTE, et sans recours préalable à la justice. Une fois les présentes constatées par notaire, il en est en effet remis au BAILLEUR une copie exécutoire des présentes, aux frais de l'EMPHYTEOTE. Sur son fondement, le BAILLEUR impayé peut forcer le paiement qui lui serait dû par voie d'huissier.

c) Résiliation unilatérale du BAILLEUR

Le BAILLEUR peut résilier unilatéralement le BAIL pour motif d'intérêt général en notifiant sa décision à l'EMPHYTEOTE par lettre recommandée avec avis de réception au moins SIX (6) mois à l'avance. Toutefois, à titre de condition essentielle et déterminante de l'engagement de l'EMPHYTEOTE, et compte tenu des investissements qu'il aura engagés, en cas de mise en œuvre de cette résiliation unilatérale, le BAILLEUR doit, préalablement à la prise d'effet de cette résiliation, indemniser effectivement et intégralement l'EMPHYTEOTE à hauteur de l'intégralité des préjudices subis par ce dernier en conséquence de cette résiliation.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Fiscalité -

Le BAIL est soumis à la taxe de publicité foncière.
Cette taxe est due par l'EMPHYTEOTE.

Publicité foncière -

Une copie authentique du présent acte sera publiée au Service de la Publicité Foncière de BASTIA (20200) par les soins du notaire soussigné aux frais du PRENEUR.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité, il était révélé l'existence d'inscriptions, transcriptions ou mentions grevant le BIEN du chef du BAILLEUR ou de précédents propriétaires, le BAILLEUR s'oblige à rapporter à ses frais, les mainlevées ou certificats de radiation ou de rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite au domicile ci-après élu, si ces inscriptions n'avaient pas déjà fait l'objet de démarches de radiation au cours de la préparation des présentes, le notaire soussigné étant tenu d'informer les Parties dès qu'il a connaissance de telles inscriptions, qui pourraient gêner gravement le financement du projet du PRENEUR.

S'agissant du BAIL, les parties déclarent que :

- La durée du BAIL est de 20 années entières et consécutives
- La redevance de 435.000,00€ versée en quatre annuités de 108.750,00€ chacune, ainsi qu'il est dit ci-dessus.
Ce calcul tient compte du montant de la redevance hors taxes.

Droit :

En fonction des dispositions de l'acte, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts s'élève à la somme de :

			<u>Mt à payer</u>
Taxe départementale 435.000,00	x 0,70 %	=	3.045,00

<i>Frais d'assiette</i>				
3.045,00	x	2,14 %	=	65,16
TOTAL				3.110,00

Contribution de Sécurité Immobilière :

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 CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (435 000,00 EUR).

$$435.000,00\text{€} \times 0,10 \% = 435,00\text{€}$$

Les parties rappellent que les déclarations ci-dessus sont faites uniquement pour déterminer la base de calcul de la contribution de sécurité immobilière, sans pour autant qu'il soit possible d'en tirer une quelconque conséquence à l'expiration de l'application en cours du bail des dispositions légales et réglementaires en matière d'amortissement par suite de l'application en cours du bail des dispositions légales et réglementaires en matière d'amortissement comptable et sur le fait que les constructions à édifier par le PRENEUR reviendront en fin de de bail BAILLEUR et après amortissement comptable par le PRENEUR.

S'agissant des constitutions de servitudes :

Pour les besoins de la publicité foncière, cette servitude a été évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

$$\text{Contribution de sécurité immobilière : } 150,00 \text{ €} \times 0,10 \% = 15,00 \text{ €}$$

$$15,00 \text{ €} \times \dots\dots\dots (\text{nombre de servitudes créées}) : \dots\dots\dots,00\text{€}$$

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 des présentes se réserve le droit de n'adresser au preneur une copie authentique de l'acte qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire ou de son ayant droit.

Le preneur donne son agrément à cette réserve.

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.

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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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 sur vingt-six pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

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

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