

# DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de  
Conseillers :

En  
exercice 67

Présents 43

Votants 53

Dont 10 procurations

L'an deux mille vingt quatre le : Jeudi 18 Janvier à 18 H 30  
le Conseil Communautaire dûment convoqué,  
s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de  
Moulins-Engilbert  
sous la Présidence de M. Serge CAILLOT, Président.

Date de convocation : 11 Janvier 2024

Etaient présents :

- Achun : Rémy SELLIER Supplée Denis LARUE
- Alluy : Patrice BONNET
- Aunay en Bazois : Patrick CHAUSSAT
- Avrée : /
- Biches : Annie LECERF
- Brinay : Pierre TISSIER-MARLOT
- Cercy-la-Tour : Sébastien DESCREAUX  
Julien DENOUEL  
Caroline MARCEAU  
Jean-Michel AGEZ  
Monique BERNARD  
Marie-Laure PARMENTIER  
Michel MULOT

OBJET :

DECHETS MENAGERS :

BAIL EMPHYTEOTIQUE

PANNEAUX

VOLTAÎQUES

- Charrin : Serge CAILLOT
- Châtillon-en-Bazois : Michel MARIE  
Jean-Christophe SAVE
- Chiddes : /
- Chouigny : Chantal VACHERON Supplée Thierry LAPORTE
- Dun sur Grandry : Christiane MAURY-JOSSERAND
- Fléty : Romain COUGNY
- Fours : David BONGARD  
Frédéric LEMOINE
- Isenay : Pascal PETIT
- La Nocle-Maulaix : Pascal PERRIN
- Lanty : /
- Larochemillay : /
- Limanton : Patrick REVENEAU
- Luzy : /

Certifié exécutoire

Reçu en préfecture  
ou en Sous-Préfecture  
le : 25/01/2024

Publié ou notifié  
le : 25/01/2024

Envoyé en préfecture le 25/01/2024

Reçu en préfecture le 25/01/2024

Publié le

ID : 058-200067882-20240118-2024\_CC\_024-DE

S<sup>2</sup>LO

.../...

- **Maux** : Paul DUSSAULE
- **Millay** : Christian POUCHELET
- **Montambert** : /
- **Montapas** : /
- **Montaron** : Nicolas REVELIN Supplée Thierry BEUGNON
- **Mont et Marré** : Sylvain BONNODOT
- **Montigny sur Canne** : Antoine-Audoine MAGGIAR
  
- **Moulins-Engilbert** : Serge DUCREUZOT, Marie-Claire RANVIER,  
Elisabeth JOSSE
  
- **Ougny** : /
- **Poil** : /
- **Préporché** : René DUVERNOY
- **Rémilly** : /
- **Saint Gratien Savigny** : Jean-Paul REVERDIAU
- **Saint Hilaire Fontaine** : /
  
- **Saint Honoré les Bains** : Didier BOURLON, Jean-Jacques LAMALLE
  
- **Saint-Seine** : Serge SAUVAGET
- **Savigny Poil Fol** : Bernard LEBLANC
- **Semelay** : /
- **Sermages** : Dominique STRIESKA
- **Tamnay en Bazois** : Christian SIMONET
- **Tazilly** : /
- **Ternant** : /
- **Thaix** : David JOYEUX
- **Tintury** : Pascale CHAMARD
- **Vandenesse** : Audrey BILLOUÉ
- **Villapourçon** : Patrick LORGÉ

**Procurations de :**

- 1 – Mme Jocelyne GUERIN à M. Michel MULOT
- 2 - M. Jean-Pierre FREGUIN à Mme Pascale CHAMARD
- 3 – Mme Annick BERTRAND à Serge CAILLOT
- 4 – Mme Marie-Christine ROY à M. Pascal PERRIN
- 5 – M. Michel DURAND à M. Sylvain BONNODOT
- 6 - Mme Christine MASCARELLO à M. Michel MARIE
- 7 – M. Georges CHATEAU à M. Romain COUGNY
- 8 – Floor NUSINK à Serge DUCREUZOT
- 9 - Pascal GUERIN à Bernard LEBLANC
- 10 – Hervé GARCON à Jean-Paul REVERDIAU

Envoyé en préfecture le 25/01/2024

Reçu en préfecture le 25/01/2024

Publié le

ID : 058-200067882-20240118-2024\_CC\_024-DE



**N° 2024 - 024**

## **DECHETS MENAGERS : BAIL EMPHYTEOTIQUE**

### **PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

M. Michel MULOT, Vice-Président en charge des déchets ménagers, explique que des panneaux solaires photovoltaïques ont été posés sur la toiture du site des déchets ménagers, par la SEM Nièvre Energie, projet initié au départ par le SIEEEN (la SEM Nièvre Energie dépend en partie du SIEEEN, de collectivités publiques et de la coopérative Bourgogne énergies citoyennes).

En 2019, une promesse de bail avait été signée, en vue de signer un bail emphytéotique, une délibération avait été prise.

Celui-ci est prévu d'une durée de 25 ans, à compter de la pose, moyennant une redevance d'un euro TTC, la parcelle concernée est la OC 214 à St Honoré les Bains, la surface de toiture concernée est de 239 m<sup>2</sup>, à l'issue du bail, la collectivité pourra soit reprendre à son actif et gratuite les panneaux solaires, soit la dépose sera effectuée par la SEM Nièvre Energies.

Le projet de bail est présenté.

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité, autorise Monsieur le Président à signer le bail emphytéotique tel que présenté.**

**Le Secrétaire de Séance,  
Elisabeth JOSSE.**



**Pour copie certifiée conforme,  
Fait à Moulins-Engilbert,  
Le 18 Janvier 2024**

**Le Président,  
Serge CAILLOT.**

12 AVR. 2019

SIEEEN

## PROJET DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**La COMMUNAUTE DE COMMUNES BAZOIS LOIRE MORVAN**, Administration publique générale ayant le N° SIRET 20006788200015 dont le siège est situé 11 place Lafayette 58290 MOULINS EN GILBERT.

Représenté par **Madame Dominique JOYEUX**, en sa qualité de **Présidente**, dûment habilité aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) indifféremment le « **PROPRIETAIRE ou BAILLEUR** », de première part,

Et

**SEM NIEVRE ENERGIES**, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au capital de 1 740 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nevers sous le n° 790 026231, ayant son siège social au 7 place de la République – 58000 NEVERS Cedex,

Représentée par **Monsieur Guy HOURCABIE**, en sa qualité de **Président Directeur Général**, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « **NIEVRE ENERGIES** », de deuxième part,

Le « **PROPRIETAIRE** » et « **NIEVRE ENERGIES** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Dans le cadre de son activité de développement des énergies renouvelables, NIEVRE ENERGIES est amenée à investir dans des installations de production d'électricité, notamment d'origine photovoltaïque (ou solaire), en vue de les exploiter et de vendre à tout fournisseur l'électricité produite. Ces installations sont destinées à être raccordées au réseau public de distribution d'électricité, propriété du Syndicat Intercommunal d'Energies, d'Équipement et d'Environnement de la Nièvre.

Le PROPRIETAIRE, qui exploite des bâtiments sur des parcelles dont il est propriétaire (ci-après « **les bâtiments** », cf. plan de situation en ANNEXE 1), souhaite les valoriser en installant sur les toitures des panneaux photovoltaïques (ci-après « **la Centrale** » ou l'« **Équipement** »).

La Centrale installée sur le Site comprend de manière exhaustive les éléments suivants :

- Le système d'intégration et de surimposition des modules photovoltaïques venant se fixer sur les pannes de la structure du bâtiment et les modules photovoltaïques ;
- Les appareils électriques nécessaires au fonctionnement de la Centrale, limité au raccordement Basse Tension de la Centrale dans le poste de distribution publique.

NIEVRE ENERGIES a manifesté son intérêt au PROPRIETAIRE pour exploiter la Centrale en qualité de producteur d'énergie électrique.

Pour préparer ce projet, NIEVRE ENERGIES doit procéder aux études financières, administratives et techniques visant à confirmer l'intérêt, la faisabilité et la rentabilité de l'exploitation de la Centrale et obtenir les autorisations nécessaires.

Les Parties se sont entendues pour que le PROPRIETAIRE assume la mise à disposition des toitures et des structures porteuses de la charpente ainsi qu'un local technique pour y recevoir les onduleurs, les systèmes de protection et d'alimentation électrique.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1. CAPACITE**

Les Parties déclarent :

- avoir chacune qualité pour consentir seule le bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde,
- n'être concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que leur comparution est exacte,
- disposer de leur pleine capacité sans aucune restriction et de toutes les autorisations ou habilitations pour conclure les présentes, et le BAIL EMPHYTEOTIQUE qui devra être réitéré en la forme authentique en cas de réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 4.
- que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du BAIL EMPHYTEOTIQUE, ou à en remettre en cause la validité.

#### **ARTICLE 2. ORIGINE DE PROPRIETE DU BATIMENT – DECLARATION DU PROPRIETAIRE**

**2.1.** Les bâtiments abritant la Centrale, sont situés sur la commune de SAINT-HONORE-LES-BAINS et sur la parcelle cadastrée (Cf. Plan cadastral en ANNEXE 2) :

<b>Section</b>	<b>Numéro</b>	<b>Contenance</b>
0C	214	11 800 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>11 800 m<sup>2</sup></b>

Il est précisé que le Bail portera sur les volumes permettant l'exploitation de la Centrale située sur la toiture des Bâtiments ou de certains bâtiments.

**2.2.** Le PROPRIETAIRE déclare ignorer tout élément relatif aux bâtiments susceptible d'affecter le projet de la Société. En ce sens, il déclare notamment :

- que l'Emplacement Loué et ses accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative,
- qu'aucune servitude, susceptible de porter atteinte aux droits issus de la présente promesse de Bail, ne grève les Parcelles,
- qu'aucun vice ni défaut de conformité n'affectent les Bâtiments,
- que les Parcelles n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques au bon fonctionnement de la Centrale,
- que les Parcelles ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure,
- que, à sa connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur les Bâtiments ;
- que, depuis qu'il est propriétaire, les Bâtiments n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances ;
- que, à sa connaissance, d'une façon générale, les Parcelles sont libres de tous obstacles factuels, légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du projet de Centrale et faire obstacle de la libre jouissance de l'Emplacement Loué par la SEM NIEVRE ENERGIES.

### **ARTICLE 3. PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Le PROPRIETAIRE s'oblige, et oblige solidairement ses ayants cause, à donner l'emplacement loué à bail emphytéotique régi par les articles L. 451-1 et suivants du Code rural, et à donner toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à NIEVRE ENERGIES qui l'accepte et qui s'engage à prendre à bail sous les mêmes conditions tant pour elle-même que pour la ou les personne(s) morale(s) à qui elle céderait son droit ou qu'elle pourrait se substituer jusqu'à la réitération d'un bail dont les principales dispositions sont définies à l'article 6 ci-après.

### **ARTICLE 4. CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DE NIEVRE ENERGIES**

Les Conditions suspensives, considérées comme déterminantes pour NIEVRE ENERGIES et sans lesquelles elle n'aurait pas contracté, sont stipulées dans son seul intérêt.

La prise d'effet du Bail est soumise à la réalisation, dans les trois (3) ans de la signature des présentes, des conditions suspensives suivantes :

- La justification de l'origine de propriété régulière du ou des Bâtiments,
- La production d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois de la date de signature du Bail attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie du bâtiment,



- L'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du Bâtiment,
- La signature entre NIEVRE ENERGIES et EDF d'un contrat d'achat de l'énergie produite par l'Equipement aux conditions de l'arrêté tarifaire en vigueur,
- La signature entre NIEVRE ENERGIES et le Gestionnaire du Réseau de Distribution d'un contrat de raccordement et d'exploitation de l'Equipement au Réseau Public ; ou signature de tout autre document qui serait rendu obligatoire par un texte réglementaire non publié à ce jour,

Les parties s'engagent à se tenir informées mutuellement de la réalisation de chacune de ces conditions suspensives, qui peuvent se réaliser dans un ordre indifférent.

#### **ARTICLE 5. NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

NIEVRE ENERGIES pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs des conditions suspensives stipulées à l'article 4 ne seraient pas réalisées dans le délai de réalisation prévu de trois (3) ans, opter pour l'une des deux (2) solutions suivantes :

- renoncer au bénéfice des présentes, sans indemnité de part et d'autre, la présente promesse de bail devenant caduque et les PARTIES se trouveront libérées de tout engagement, sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité.
- notifier au PROPRIETAIRE, son Intention de renoncer purement et simplement au bénéfice de la ou des conditions suspensives concernées auquel cas le Bail sera immédiatement réitéré aux conditions de l'article 4.

#### **ARTICLE 6. SIGNATURE DU BAIL REITERE**

Les PARTIES conviennent que la présente Promesse de Bail sera réitérée sans pour autant que la prise d'effet des engagements pris par les parties au titre des présentes ne soit suspendue à cette réitération.

Dans l'hypothèse où les conditions suspensives visées à l'article 4 seraient réalisées, ou que NIEVRE ENERGIES y aurait renoncé, le PROPRIETAIRE et NIEVRE ENERGIES réitéreront le Bail dans un délai de deux (2) mois à compter, selon le cas, de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ou, de la date à laquelle NIEVRE ENERGIES aura fait connaître au PROPRIETAIRE sa décision de renoncer au bénéfice des conditions suspensives qui n'auraient pas été réalisées.

Le PROPRIETAIRE autorise NIEVRE ENERGIES à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des éventuels travaux nécessaires à l'exploitation de la Centrale.

#### **ARTICLE 7. PRINCIPALES DISPOSITIONS DU BAIL**

Les PARTIES conviennent expressément et d'un commun accord que le Bail emphytéotique, s'il se réalise, sera régularisé par elles dans les termes du présent article.

##### **7.1. Objet du Bail emphytéotique**

Le PROPRIETAIRE (ci-après désigné **BAILLEUR** dans les principales dispositions du bail) promet de donner à bail à la SEM NIEVRE ENERGIES, qui l'accepte, les Volumes restant à définir selon les modalités ci-avant exprimées, Volumes qui seront situés en aplomb des Bâtiments, décrits à l'article 2.

Ces volumes composeront un ensemble permettant d'englober une superficie de panneaux photovoltaïques d'environ **239 m<sup>2</sup>**.

En complément des Volumes ci-avant décrits, le BAILLEUR promet de donner à bail les emplacements nécessaires au raccordement de la Centrale au réseau Public, ainsi que tous les accessoires strictement nécessaires à l'exploitation de la Centrale.

NIEVRE ENERGIES bénéficiera également, en tant qu'accessoire du Bail objet de la présente promesse et pour la durée de celui-ci, de tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire au raccordement de la Centrale au Réseau Public.

#### 7.2. Prise d'effet - Durée

Le bail est consenti et accepté pour une durée ferme de vingt-cinq (25) ans qui commencera à courir à compter de la réitération du bail emphytéotique.

Toutefois, le BAILLEUR autorise NIEVRE ENERGIES à prendre possession de l'emplacement loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives.

La durée du bail, en cas d'interruption de fonctionnement de la Centrale durant plus de trois (3) mois pour des causes extérieures aux PARTIES, sera prolongée de la durée de cette interruption, sans que la durée totale du bail n'excède quatre-vingt-dix-neuf (99) ans

L'interruption de fonctionnement non causée par le comportement fautif de l'une des PARTIES, ne donnera pas lieu à indemnité, de part ni d'autre.

#### 7.3. Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer consistant en une redevance annuelle d'un montant de un (1) €.

Le loyer sera payable au BAILLEUR, à terme échu, chaque année au jour anniversaire de la date de réitération du Bail devant Notaire conformément à l'article 6.

#### 7.4. Charges et conditions du bail

La présente promesse de Bail emphytéotique ainsi que le bail qui s'en suivra, sont conclus sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'oblige à respecter.

##### a) Propriété de la Centrale et des travaux et aménagements de raccordement



Pendant toute la durée du bail, la Centrale installée sur l'Emplacement Loué ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par l'intermédiaire de NIEVRE ENERGIES seront et resteront sa propriété.

A l'expiration du bail ou sur demande expresse écrite du BAILLEUR respectant un préavis de douze (12) mois, NIEVRE ENERGIES s'engage à respecter la proposition choisie par le BAILLEUR :

- L'équipement devient la propriété du BAILLEUR, moyennant une rétrocession gratuite.
- NIEVRE ENERGIES dépose les panneaux photovoltaïques et les onduleurs. Le cas échéant les coûts engendrés par la dépose des structures accueillants les centrales, (ex : rails, bacs acier) ainsi que le remplacement de ces dernières est à la charge du BAILLEUR.

b) Entretien, maintenance

Compte-tenu du caractère exploité des Bâtiments, NIEVRE ENERGIES devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance la Centrale ainsi que les aménagements de raccordement et tous les accessoires utiles à la Centrale, et faire effectuer à ses frais les réparations ou investissements de toute nature sur lesdits équipements, aménagements de raccordement et accessoires, de nature à garder la Centrale conforme aux normes en vigueur à la date de l'obtention du Permis de Construire.

Le BAILLEUR s'engage quant à lui, à assurer à NIEVRE ENERGIES et aux entreprises sous-traitantes mandatées par NIEVRE ENERGIES, notamment pour la maintenance curative ou préventive, un accès et une jouissance paisible de l'Emplacement Loué, à le garantir des vices cachés et à effectuer, à sa charge, les réparations autres que locatives se rapportant à l'Emplacement Loué et notamment, toutes réparations relatives à la structure des bâtiments (ex : poutres, solives...) et celles relatives aux parties de la toiture non couverte (ex : tuile, ardoise, tôle ondulée....).

De la même façon, le BAILLEUR s'engage à entretenir ses propres Bâtiments et installations éventuelles, notamment attenantes à l'Emplacement Loué, de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de la Centrale ou causer des dommages à ce dernier.

c) Sous Location

NIEVRE ENERGIES pourra louer librement la Centrale installée sur l'emplacement loué pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du bail objet de la présente promesse. En conséquence, à l'expiration du bail pour quelque cause que ce soit, notamment par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par NIEVRE ENERGIES ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le BAILLEUR ait à payer d'indemnité à qui ce soit.

d) Cession - Transmission

NIEVRE ENERGIES pourra céder tout ou partie de ses droits au bail objet de la présente promesse ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, NIEVRE ENERGIES restant solidairement tenue aux clauses et conditions du Bail.

e) Contributions, impôts et taxes

NIEVRE ENERGIES acquittera pendant toute la durée du bail objet de la présente promesse les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la Centrale, les travaux et aménagements de raccordement seront ou pourront être directement assujettis.

Nonobstant ce qui précède, le BAILLEUR conservera à sa charge la taxe foncière afférente la propriété du bâtiment, dans lequel est prévu la Centrale.

**f) Obligations du BAILLEUR**

Le BAILLEUR laissera libre accès à NIEVRE ENERGIES ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'entretien, la maintenance ou le contrôle de la Centrale et des aménagements et raccordement et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires.

Le BAILLEUR s'engage à maintenir en état la structure de l'Emplacement Loué, afin que NIEVRE ENERGIES dispose pour la durée du Bail, d'une structure compatible à la bonne exploitation de la Centrale.

Le BAILLEUR garantit à NIEVRE ENERGIES la jouissance paisible de l'Emplacement Loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

Le BAILLEUR s'interdit, une fois la Centrale installée et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ladite Centrale et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc...) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

En particulier, le BAILLEUR s'interdit de réaliser toute construction ou plantation de végétaux qui pourrait diminuer le rendement ou les conditions de fonctionnement de la Centrale dans un périmètre de 200m autour du projet, sauf accord préalable express de SEM NIEVRE ENERGIES.

Au même titre, le BAILLEUR s'interdit de modifier l'usage des bâtiments sans accord préalable express du NIEVRE ENERGIES, afin d'éviter une incompatibilité avec le fonctionnement et l'exploitation de la Centrale.

Hors cas de force majeure, dans le cas où il serait nécessaire de procéder ultérieurement à la mise en service de la Centrale, à des travaux sur les toitures des bâtiments et sur l'Emplacement Loué sans que ces travaux (i) soient rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation de la Centrale ou (ii) soient consécutifs à une défectuosité, avarie ou accident provenant de la Centrale, et (iii) alors que ces travaux obligeraient à déposer temporairement tout ou partie de la Centrale, le BAILLEUR devra en avvertir NIEVRE ENERGIES en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation prévisible de la Centrale ou de la partie de la Centrale concernée.

Dans l'hypothèse susmentionnée, et sauf accord contraire entre les Parties, les frais de dépose, de remise en place et de pertes d'exploitation, seront supportés par le BAILLEUR.

En cas de dépose et repose de la Centrale rendue nécessaire par la survenance d'un cas de Force majeure, les frais consécutifs seront pris en charge par NIEVRE ENERGIES.

Le BAILLEUR reconnaît que la Centrale a un impact visuel sur les bâtiments et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce chef.

**7.5. Assurances**

Les Parties s'engagent à détenir une ou plusieurs polices d'assurances auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables couvrant de manière précise l'intégralité des activités et des Bâtiments ou installations relevant du présent Bail, et notamment la responsabilité civile, professionnelle, et les dommages pour les biens mobiliers et immobiliers.

Le BAILLEUR s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard de NIEVRE ENERGIES et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Corrélativement, NIEVRE ENERGIES s'engage pour elle-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du BAILLEUR et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'elle a souscrites.

Ces polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renonciations réciproques à recours.

En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée devra être employée à la réparation du sinistre, notamment à la reconstruction de ou des ouvrages de l'Emplacement Loué ou à leur remise en état par la reconstruction des éléments détruits, sauf accord unanime contraire notifié par chaque Partie.

Chacune des Parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

Les Parties s'engagent à transmettre à l'autre Partie, préalablement à la signature de la présente Convention, une attestation d'assurance valable pour l'année en cours.

Le BAILLEUR s'engage en outre à communiquer à NIEVRE ENERGIES les attestations d'assurances des entreprises qui seraient éventuellement chargées de la réalisation de certains travaux en vue de l'exécution des présentes.

#### 7.6. Création de servitudes

Le BAILLEUR, avant la réitération de la présente promesse pour signature du bail, s'engage à consentir toute servitude nécessaire à l'exploitation par NIEVRE ENERGIES de la Centrale, telle que ces servitudes sont reprises, dans leur principe et de manière non exhaustive, ci-dessous :

##### a) Servitude d'appui

Chaque volume supérieur bénéficiera, à l'égard du lot inférieur, d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur. Les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations à faire dans les lots supérieurs ; les constructions et aménagements des lots supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

##### b) Servitude d'accrochage et d'ancrage

Les lots de volumes supérieurs du Fonds Dominant sont grevés par rapport aux lots inférieurs du Fonds Servant de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires aux aménagements relatifs à la Centrale, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, l'obligation d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure. Les frais d'entretien et réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

c) Servitudes de vues et prospects de surplombs

Les lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement de servitudes de vue, de prospect et de surplombs, résultant de l'implantation des ouvrages déterminés par les permis de construire et éventuellement de leurs modificatifs.

d) Servitude de passage et d'accès

Chacun des lots bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble. Les propriétaires des volumes ou droits de superficie devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des immeubles et, si besoin est, laisser le passage aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés soit de la vérification des installations, soit de la surveillance, ou de la conduction et exécution des travaux.

e) Servitude de tour d'échelle

Pour permettre à tout propriétaire d'assurer l'entretien, la réparation de son lot, le ravalement, voire la reconstruction des bâtiments, ouvrages ou aménagements inclus dans son lot volume lui appartenant, il est institué une servitude de tour d'échelle sur les volumes voisins.

Les nuisances pouvant être occasionnées aux volumes voisins, lors de ces travaux, devront être indemnisées ou réparées.

En tout état de cause, l'exercice de cette servitude devra s'effectuer de telle manière à ce que la gêne occasionnée aux volumes voisins soit la plus réduite possible.

f) Servitudes relatives aux réseaux, canalisations et gaines

Les différents lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes, à savoir :

- De passage des divers réseaux, canalisations et gaines, notamment eau, électricité, égout, téléphone etc.
- De passage et d'accès nécessaires à l'entretien et à la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devraient être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu au préalable l'accord formel de l'architecte, de bureau d'études et du bureau de contrôle, attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits, etc.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir primitivement chacune des propriétés ou copropriétés (notamment en ce qui concerne l'eau, l'électricité, le téléphone, la ventilation) seront supportés intégralement par les bénéficiaires des dits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont la réparation et l'entretien des équipements (tuyauterie, canalisation...) seront supportés par la propriété ou la copropriété qui en sera l'utilisatrice, quand ils seront destinés à la desserte exclusive d'une propriété ou copropriété.

g) Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les volumes supérieurs bénéficient, à l'encontre des volumes ou lots inférieurs, de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie, en ce, comprises les servitudes de passage et d'accès nécessaires à l'entretien et aux réparations desdits équipements.

La présente constitution de servitudes est consentie à titre gratuit.

7.7. Résiliation du bail – Inexécution du contrat

#### **a) Résiliation à l'initiative du BAILLEUR**

Le BAILLEUR peut résilier le présent bail de plein droit en cas d'inexécution grave par NIEVRE ENERGIES des charges et conditions du présent bail, telle que le défaut de paiement de la redevance annuelle, trois (3) mois après une sommation d'exécuter ou de payer délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause.

Toutefois, dans le cas où NIEVRE ENERGIES ou ses ayants-droit auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie de l'Équipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, aucune résiliation du présent bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'opposabilité aux tiers bénéficiaires de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, intervenir à la requête du BAILLEUR avant l'expiration d'un délai de deux (2) mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers. Si, à l'expiration de ce délai de deux (2) mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations de NIEVRE ENERGIES, la résiliation pourra intervenir.

#### **b) Résiliation à l'initiative du NIEVRE ENERGIES**

NIEVRE ENERGIES pourra, en cas d'inexécution par le BAILLEUR de l'une quelconque des charges et conditions du présent bail, résilier de plein droit le présent bail, trois (3) mois après une sommation d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention de NIEVRE ENERGIES de se prévaloir de la présente clause.

Par ailleurs, il est expressément convenu entre les parties que NIEVRE ENERGIES pourra résilier immédiatement le présent bail en cas de modification substantielle, par un tiers ou le BAILLEUR, de l'ensoleillement de l'Équipement et ce, notamment en raison de constructions voisines et de plantations, quelle qu'en soit la nature.

NIEVRE ENERGIES aura alors droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice.

### **ARTICLE 8. FACULTE DE SUBSTITUTION**

Jusqu'à la réitération du Bail en la forme authentique, NIEVRE ENERGIES pourra se substituer à titre gratuit toute personne morale de son choix, dans tout ou partie de ses droits et obligations au titre des présentes.

Le PROPRIETAIRE accepte expressément cette faculté de substitution, et agréée dès à présent la ou les personnes qui, en cas de substitution, deviendraient titulaires des droits et obligations de NIEVRE ENERGIES au titre des présentes.

La notification par NIEVRE ENERGIES au PROPRIETAIRE d'une telle substitution sera effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par exploit d'huissier.

### **ARTICLE 9. EXCLUSIVITE**

Pendant la durée de la présente promesse, et jusqu'à la réitération du Bail en la forme authentique, le PROPRIETAIRE s'engage à :

- ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient l'utilisation de la toiture des Bâtiments;
- ne pas consentir à un tiers quelconque une promesse de bail emphytéotique, un bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres droits



équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits de NIEVRE ENERGIES au titre des présentes ;

- informer NIEVRE ENERGIES par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification substantiels concernant le bâtiment, les parcelles ou une partie de ceux-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits de NIEVRE ENERGIES au titre des présentes et/ou du Bail ;
- en cas de cession ou de transfert de tout ou partie des Parcelles ou du Bâtiment, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que NIEVRE ENERGIES ne puisse en aucune façon être inquiétée en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;
- de façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits de NIEVRE ENERGIES au titre des présentes et notamment à ne pas porter atteinte au potentiel solaire de la toiture du Bâtiment et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum de la Centrale.

NIEVRE ENERGIES se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation des présentes, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre des présentes, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

#### **ARTICLE 10. CONFIDENTIALITE**

Les présentes, ses annexes et toute information liées au Projet ainsi que toute information liée à d'autres projets de NIEVRE ENERGIES doivent être considérées comme confidentielles.

Son contenu comme son existence ne pourra être révélé en aucune circonstance par aucune des Parties sauf (i) par NIEVRE ENERGIES à tous investisseurs potentiels, (ii) à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire dans le cadre de procédures auxquelles les Parties concernées seraient parties prenantes et (iii) à toute administration ou juridiction, pour les besoins de son exécution.

Dans le cas où le propriétaire est un organisme public, ce dernier devra limiter la diffusion des présentes dans le seul cadre des obligations qui lui incombent.

#### **ARTICLE 11. DIVISIBILITE – MODIFICATIONS**

Si une ou plusieurs des stipulations du présent accord cadre sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et conserveront toute leur portée.

Les Parties s'efforceront de bonne foi de substituer aux dispositions non valides toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique du présent contrat.

Il en sera de même du Bail.

#### **ARTICLE 12. ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectif, indiqué, en tête des présentes.



### **ARTICLE 13. NOTIFICATION**

Toutes les notifications résultant de l'application des présentes devront être effectuées par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu des Parties ou à toute autre adresse qui serait ultérieurement notifiée par l'une des Parties à l'autre. Toute notification est réputée reçue le jour de la première présentation par la Poste de la lettre recommandée mentionnée ci-dessus.

### **ARTICLE 14. LOI APPLICABLE**

Le présent contrat est soumis au droit français.

### **ARTICLE 15. FRAIS**

Les frais d'établissement du présent bail sont supportés par NIEVRE ENERGIES.

### **ARTICLE 16. LITIGES**

Conformément à l'article 44 du Code de procédure civile, toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du ou des bâtiment(s) objet des présentes.

### **ARTICLE 17. ANNEXES**

Les annexes suivantes :

- ANNEXE 1 Plan de situation
- ANNEXE 2 Plan cadastral

font parties intégrantes du présent Accord.

Fait à Moulins Engilbert, le 17/06/2019

En 2 exemplaires originaux de 12 pages + 2 annexes.

Pour NIEVRE ENERGIES  
GUY HOURCABIE  
Président Directeur Général



Pour la Communauté de Communes  
BAZOIS LOIRE MORVAN  
Dominique JOYEUX  
Présidente



# ANNEXE 1

Envoyé en préfecture le 25/01/2024

Reçu en préfecture le 25/01/2024

Publié le

ID : 058-200067882-20240118-2024\_CC\_024-DE

S<sup>2</sup>LOW

Plan de situation

Saint-Honoré-les-Bains



Echelle

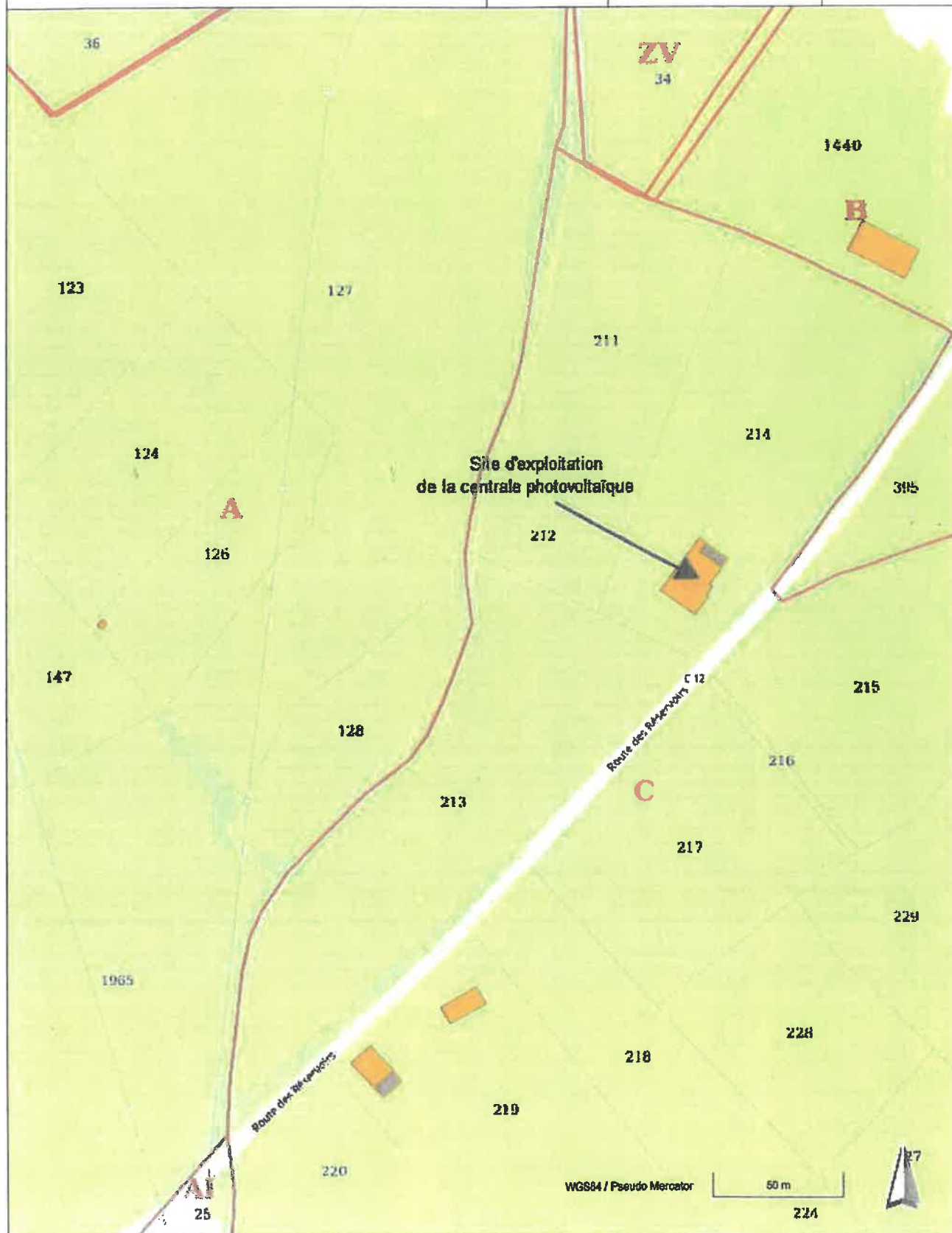
Classe de précision

Date

1 / 2000

C

18/12/2018



Cy

**\* Légende :**

**Communes**

 Commune

**Parcelles**

 Parcelle

**Bâtiments**

 Bâtiment dur

 Bâtiment léger

**Sections**

 Section

**Subdivisions de sections**

 Subdivision de section

**Toponymes parcelles**

Du 1 000 au 5 000

14 21

## ANNEXE 2

cadastre.gouv.fr



Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
62, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 18000001400011

Impression non normalisée du plan cadastral

\* 47