Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

PROJET

101932802

ET/MM/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE
A DAX, en l'office notarial,
Maître Edouard TACHOT, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « GAYMARD TACHOT », titulaire d'un Office notarial à DAX (Landes), 38, Cours Galliéni, identifié sous le numéro CRPCEN 40023,

Notaire assistant LE BAILLEUR,

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître BORIE, notaire à MUGRON, assistant L'EMPHYTEOTE,

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

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE DAX**, Autre collectivité territoriale, située dans le département des LANDES, dont l'adresse du siège est à DAX (40100), Hôtel de Ville, 14 rue Saint Pierre,

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

D'UNE PART

La Société dénommée **GNE4**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 1000 €, dont le siège est à DAX (40100), 18 avenue de la Gare, identifiée au SIREN sous le numéro 988200986 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DAX.

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" ou **« PRENEUR ».**

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE DAX est représentée à l'acte par Monsieur Julien DUBOIS, maire de ladite Commune, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2026 dont une copie demeure annexée aux présentes après mention.

Deliberation et avis de la direction de l'immobilier de l'Etat

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération, en application des articles L 1410-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du 19 février 2026 visée par la Préfecture des Landes le +++, dont une ampliation est annexée.

Cette délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit, après examen des candidatures en application des dispositions de l'article L 1411-5 du Code général des collectivités territoriales.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que le CONCEDANT ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

- La Société dénommée GNE4 est représentée à l'acte par +++

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**BAILLEUR**" désigne le **BAILLEUR**.

- Le mot "**EMPHYTEOTE**" ou « **PRENEUR »** désigne le ou les preneurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de preneurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **BAILLEUR** et l'**EMPHYTEOTE**.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

La Commune De DAX, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique administratif, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

général des collectivités territoriales, à la société dénommée « GNE4 » **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

I – Propriété du BAILLEUR

Le **BAILLEUR** est propriétaire de plusieurs parcelles situées à DAX (40100) 8 rue Louis Blanc où est implanté le Centre Technique Municipal.

Le **BAILLEUR** déclare que ledit BIEN relève de son domaine public.

II – Proposition de L'EMPHYTEOTE

1°) Manifestation spontanée d'intérêt de l'EMPHYTEOTE

L'**EMPHYTEOTE** est une société spécialisée dans le domaine des Energies Renouvelables, et en particulier dans le domaine de la production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil notamment par la mise en place d'équipements photovoltaïques en toiture des Bâtiments, sur ombrières, ou au sol.

Le BAILLEUR est engagé dans une politique locale de l'énergie ambitieuse. Celle-ci vise à la fois à réduire de manière importante la consommation d'énergie et à accroître la production d'énergie locale à partir de ressources renouvelables. Le soleil constitue une ressource importante du territoire, aujourd'hui peu valorisée. Les élus de la ville de Dax souhaitent accompagner le développement de l'énergie solaire photovoltaïque sur les bâtiments publics.

Afin de pouvoir réaliser ce projet, L'EMPHYTEOTE a envoyé au BAILLEUR une manifestation d'intérêt spontanée en vue de l'installation et de l'exploitation des centrales photovoltaïques sur une partie des toitures ci-après désignées. Cette manifestation d'intérêt spontanée a également pour objet la vente totale ou partielle de l'électricité produite à EDF OA et la vente totale ou partielle de l'électricité produite à la commune de Dax au titre du dispositif de l'autoconsommation collective (article L.315-2 du code de l' énergie).

A la suite du lancement d'un appel à manifestation d'intérêt concurrent du BAILLEUR, en application de l'article L2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, aucun autre candidat n'a manifesté son intérêt pour le projet.

Pour la réalisation de ce(s) équipements, l'**EMPHYTEOTE** a demandé au **BAILLEUR** de lui consentir un bail de longue durée sur le volume « DEUX (2) » appartenant au **BAILLEUR** qui accepte de mettre à la disposition de l'**EMPHYTEOTE** des fractions de ce tènement afin que l'**EMPHYTEOTE** puisse y installer, exploiter et entretenir un ensemble d'équipements photovoltaïques de production d'électricité destinés à être raccordés au réseau public de distribution d'électricité en vue de la commercialisation par la société bénéficiaire.

Par conséquent, le BAILLEUR accepte de mettre à la disposition du PRENEUR les installations décrites ci-après et l'autorise à édifier ou faire édifier les équipements visés ci-dessous.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

2°) Intérêt général du bail emphytéotique administratif

Conformément à l'article L 1311-2 du Code Général des collectivités territoriales, la conclusion du présent Bail répond à une mission d'intérêt général relevant de la compétence du **BAILLEUR**.

L'installation de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble immobilier de la collectivité territoriale s'inscrit dans un objectif d'intérêt général de développement des énergies renouvelables et de préservation de l'environnement.

Etant ici précisé que les parties ont d'abord signé une promesse de bail emphytéotique administratif en date du 03 avril 2025, assortie de cinq conditions suspensives, dont une copie de la promesse et de ses annexes est demeurée ci-annexée pour la bonne compréhension des présentes.

Par courriel en date du 6 janvier 2026, L'EMPHYTEOTE a confirmé à la commune de Dax la réalisation desdites conditions suspensives.

Ceci exposé, il est passé au bail emphytéotique administratif objet des présentes.

Le **BAILLEUR,** donne à bail emphytéotique administratif, conformément à l'article L.1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, et sauf les dérogations ci-après stipulées, à **l'EMPHYTEOTE,** qui accepte, les biens dont la désignation suit.

III – Autorisations d'urbanisme

1) Déclaration préalable

Le **BAILLEUR** déclare avoir déposé une déclaration préalable pour « installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures existantes du Centre Technique Municipal » en date du 15 mars 2024 sous le numéro DP0400882400094 auprès de la commune de DAX ; le certificat de non opposition à ladite déclaration préalable a été délivré le 15 avril 2024. Une copie est demeurée ci-annexée.

Le **BAILLEUR** déclare que ces arrêtés ont été régulièrement affichés sur le terrain et qu'ils n'ont fait l'objet :

- d'aucun recours contentieux, gracieux ou hiérarchique ;
- d'aucun retrait administratif ainsi attesté par le BAILLEUR, dont copie est demeurée ci-annexée.

L'**EMPHYTEOTE** reconnait avoir reçu dès avant ce jour, les arrêtés, les pièces annexes et les avis.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

Etant précisé que le BAILLEUR s'engage à mettre à la disposition de L'EMPHYTEOTE l'autorisation d'urbanisme précitée en ce qu'elle porte sur la pose de panneaux photovoltaïques et les équipements nécessaires.

Le BAILLEUR s'interdit de transférer ladite autorisation à une personne autre que L'EMPHYTEOTE,

L'EMPHYTEOTE s'oblige à réaliser les travaux nécessaires à l'installation et à l'exploitation de panneaux photovoltaiques sur le bien loué, conformément à ladite autorisation obtenue sus visée et disposera de fait pendant toute la durée du bail des droits réels découlant de celui-ci sur le volume loué et les équipements photovoltaïques installés.

La copie de l'ensemble de ces pièces demeure annexée aux présentes.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A DAX (LANDES) 40100, 8 rue Louis Blanc.
Un ensemble immobilier sur un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	217	8 RUE LOUIS BLANC	04 ha 23 a 83 ca

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

VOLUME NUMERO 2

Sur une emprise de 911 m² correspondant à la surface teintée en jaune sur le plan et les coupes schématiques joints.

2-1 Fraction de volume **2-1** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-1** avec une surface de base de 264 m².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 5.732° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 29.67 et 30.73 entre les points A1– A2 – A3 – A4.
Sans limitation de hauteur.

2-2 Fraction de volume **2-2** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-2** avec une surface de base de_215 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 5.764° par rapport au plan

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

horizontal, entre les cotes par rapport au sol 30.73 et 29.67 entre les points A3-A4– A5 – A6 – A7 – A8 – A9 – A10.
Sans limitation de hauteur.

2-3 Fraction de volume **2-3** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-3** avec une surface de base de 328 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 5.275° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 29.67 et 30.36 entre les points A6–A7– A11 – A12 – A14 – A15 – A17 – A18 – A19.
Sans limitation de hauteur.

2-4 Fraction de volume **2-4** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-4** avec une surface de base de 25 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 5.536° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 29.67 et 30.36 entre les points A11 – A12– A13.
Sans limitation de hauteur.

2-5 Fraction de volume **2-5** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-5** avec une surface de base de 25 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 5.562° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 30.36 et 29.67 entre les points A12– A13– A14.
Sans limitation de hauteur.

2-6 Fraction de volume **2-6** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-6** avec une surface de base de 25m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 5.562° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 29.67 et 30.36 entre les points A14– A15– A16.
Sans limitation de hauteur.

2-7 Fraction de volume **2-7** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-7** avec une surface de base de 25 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 5.504° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 29.67 et 30.36 entre les points A15– A16– A17.
Sans limitation de hauteur.

2-8 Fraction de volume **2-8** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-8** avec une surface de base de 441 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 5.452° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 30.36 et 29.67 entre les points A7–A8– A19 – A20.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

Sans limitation de hauteur.

2-9 Fraction de volume **2-9** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-9** avec une surface de bas de 388 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 5..635° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 29.67 et 30.36 entre les points A8 – A9 – A22 – A20.
Sans limitation de hauteur.

2-10 Fraction de volume **2-10** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-10** avec une surface de base de 25 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 5.617° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 29.67 et 30.36 entre les points A20– A21– A22.
Sans limitation de hauteur.

2-11 Fraction de volume **2-11** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-11** avec une surface de base de 298 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné incliné de 6.040° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 29.67 et 30.36 entre les points A9 – A23– A24 – A25.
Sans limitation de hauteur.

2-12 Fraction de volume **2-12** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-12** avec une surface de base de 277 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 5.436° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 29.67 et 30.36 entre les points A24 – A25– A26 – A27.
Sans limitation de hauteur.

2-13 Fraction de volume **2-13** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-13** avec une surface de base de
336 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 5.155 par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 29.67 et 30.36 entre les points A26– A27– A29 – A32.
Sans limitation de hauteur.

2-14 Fraction de volume **2-14** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-14** avec une surface de base de 26 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 5.598° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 29.67 et 30.36 entre les points A27 – A28 – A29.
Sans limitation de hauteur.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

2-15 Fraction de volume **2-15** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-15** avec une surface de base de 156 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné incliné de 8.547° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 30.46 et 31.51 entre les points A30 –A31– A33 – A34.
Sans limitation de hauteur.

2-16 Fraction de volume **2-16** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-16** avec une surface de base de 158 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 8.197° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 31.51 et 30.46 entre les points A33 – A34 – A35 – A37.
Sans limitation de hauteur.

2-17 Fraction de volume **2-17** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-17** avec une surface de base de 176 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 8.599° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 29.14 et 30.46 entre les points A38 – A39– A40 – A41 – A42 – A43 – A53 – A54.
Sans limitation de hauteur.

2-18 Fraction de volume **2-18** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-18** avec une surface de base de 146 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 8.361° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 30.46 et 29.23 entre les points A40 – A41– A44 – A45.
Sans limitation de hauteur.

2-19 Fraction de volume **2-19** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro **2-19** avec une surface de base de 505 m ².
La limite inférieure est définie par un plan incliné de 5.837° par rapport au plan horizontal, entre les cotes par rapport au sol 28.52 et 29.47 entre les points A46 – A47 – A48 – A49 – A50 – A52.
Sans limitation de hauteur.

- Les emplacements nécessaires à l'équipement et au raccordement au Réseau Public ainsi qu'un poste de transformation si nécessaire, tels qu'ils sont indiqués sur le plan joint en annexe ;

- Tout droit de passage, extérieur et intérieur, nécessaire à l'installation, au raccordement de l'Equipement au Réseau Public ainsi qu'à son exploitation, le tout, tel qu'il sera décrit et détaillé sur le plan joint en annexe 1. Le droit de passage intérieur sera valable pendant la période des travaux.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

- L'accès à un point de raccordement électrique et à un point de raccordement en eau.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître TACHOT notaire à DAX le ++++, en cours de publication au service de la publicité foncière de DAX.

EFFET RELATIF

1°) Acquisition suivant acte reçu par Me DUPLANTIER, notaire à DAX, le 11 avril 1988, publié au service de la publicité foncière des LANDES, le 03 mai 1988, volume 6603 numéro 6.

2°) Acte rectificatif reçu par Me ROUSSEAU, notaire à DAX, le 24 décembre 1992, publié au service de la publicité foncière des LANDES, le 28 janvier 1993, volume 1993P numéro 543.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent au BAILLEUR, pour les avoir acquis de :

Madame Anne Marie THRAEN, née à SAINT MIHIEL, le 20 juin 1907.

Monsieur Francis Marie André Pierre REGNACQ, né à DAX, le 20mai 1932.

Monsieur Dominique Marie REGNACQ, né à DAX, le 09 décembre 1946.

Suivant acte reçu par Me DUPLANTIER, notaire à DAX, le 11 avril 1988,

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière des LANDES, le 03 mai 1988, volume 6603 numéro 6.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée commençant à courir à compter de la signature du présent bail, et qui prendra fin à l'issue d'une période de **TRENTE (30)** années entières et consécutives à compter de ladite date de signature.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

UN (1) an avant l'expiration de la durée du bail, le BAILLEUR, L'EMPHYTEOTE ou son ayant droit, pourront d'un commun accord décider de manière expresse d'une PROLONGATION de DIX (10) ans.

Cette reconduction est renouvelable une fois selon les mêmes conditions, après accord des parties.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

La non reconduction du bail n'entraine aucune indemnité à la charge de l'une ou l'autre des parties.

Cependant, cette prorogation conventionnelle ne pourra permettre d'excéder QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) ans au total, durée maximum fixée par l'article L451-1 du Code rural visé par l'article L.1311-2 du Code général des collectivités territoriales.

REDEVANCE

Le présent bail emphytéotique administratif est consenti et accepté sous forme du versement en une seule fois des sommes des loyers perçus d'avance pendant toute la durée du bail.

La redevance globale est fixée à DEUX CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (235 000,00 EUR) que l'**EMPHYTEOTE** s'oblige à payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir par virement bancaire, exigible dans les 30 jours après la date de raccordement de l'équipement photovoltaïque concerné au réseau électrique et payable au plus tard dans le délai de 7 jours à compter de la réception du titre exécutoire.

Si toutefois le Bâtiment existant n'était pas en mesure de recevoir les installations photovoltaïques, L'EMPHYTEOTE réalisera des travaux à sa charge pour permettre la réception des centrales photovoltaïques tout en garantissant la solidité des ouvrages et l'étanchéité des couvertures. En aucun cas L'EMPHYTEOTE ne pourra en demander la réalisation par le BAILLEUR.

Les catégories de travaux pouvant être considérés dans ce cas-là sont:

- Renforcement des charpentes,
- Remplacement des couvertures par du bac acier sec,
- Reprises d'étanchéité si le remplacement de la couverture n'est pas nécessaire,
- Remplacement des bandes de rives,
- Remplacement des chéneaux.

Le financement de ces travaux par L'EMPHYTEOTE viendra en déduction de la redevance proposée.

L'EMPHYTEOTE justifiera ces dépenses à la commune au travers de devis et de factures acquittées

Il est ici précisé par les parties que le montant des travaux concernant le bien objet des présentes, est estimé aujourd'hui à DEUX CENT VINGT MILLE DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS (220 249,00 EUR) HT.

Ainsi, la soulte qui sera versée au BAILLEUR, par le PRENEUR, déduction faite du montant de ces travaux, est estimée à ce jour à QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE ET UN EUROS (14 751,00 EUR).

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

Il est ici précisé que cette soulte sera réajustée au coût réel des travaux, dès que ces derniers seront terminés.

Dans l'hypothèse où des travaux supplémentaires seraient réalisés, entrainant la modification du montant de la redevance et de la soulte, l'EMPHYTEOTE devra informer le BAILLEUR, dès la fin des travaux et dans les meilleurs délais, du coût réel de ces travaux supplémentaires avec transmission des devis et factures acquittées comme pièces justificatives.

Le tout afin que le montant de la redevance et de la soulte soit modifiés par avenant.

Un état des lieux des installations devra être réalisé dans un premier temps afin de définir quels travaux seront nécessaires afin de permettre la construction des centrales photovoltaïques dans des conditions techniques acceptables.

Le rapport d'état des lieux sera rédigé et approuvé conjointement par la commune de Dax (le BAILLEUR) et par GNE4 (L'EMPHYTEOTE).

En cas de retard dans le versement de la redevance par L'EMPHYTEOTE, le BAILLEUR se réserve le droit d' emmètre un titre de recette.

REVISION DE LA REDEVANCE

Les PARTIES n'ont pas jugé opportun de stipuler une révision périodique de la redevance au cours du bail.

NON ASSUJETTISSEMENT A LA T.V.A

Les présentes ne sont pas assujetties à la TVA.

DEPOT DE GARANTIE

Les PARTIES n'ont pas jugé opportun le versement d'un dépôt de garantie.

SITUATION LOCATIVE

Le **BAILLEUR** déclare que le bien objet des présentes est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit, à la date de signature du présent bail emphytéotique administratif.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun panneau d'affichage ou publicitaire sur le terrain.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail emphytéotique administratif est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment sous celles suivantes que les Parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter et à accomplir, à savoir :

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

I - CONDITIONS PARTICULIERES

Equipement et qualité des modules

L'EMPHYTEOTE s'engage à installer des équipements et des matériaux performants de qualité identique à ceux mentionnés dans la manifestation d'intérêt spontanée transmise au BAILLEUR ou de qualité et de performance équivalente.
Ainsi, les modules bénéficient :

- D'une garantie sur le matériel de 25 ans
- D'une garantie de production d'électricité de 87.4% du rendement initial à 30 ans
- D'un certificat SOREN, assurant le recyclage en fin de vie

Dans tous les cas, L'EMPHYTEOTE s'engage à respecter les différentes préconisations et obligations indiquées à l'annexe 4 de la promesse de bail emphytéotique administratif qui est également annexée aux présentes.

La centrale photovoltaïque sera d'une puissance d'environ 499 kWc. Le calepinage définitif des modules photovoltaïques sera réalisé suite à la prise de mesures en toiture. La centrale photovoltaïque ne pourra pas avoir une puissance supérieure à 499.99 kWc.

Contenu de l'engagement

L'EMPHYTEOTE s'oblige :
a) A construire ou à faire construire à ses frais, sur le bien du BAILLEUR les ouvrages décrits en annexe 1, 2 et 3 (dont copie est demeurée ci-annexée) et au paragraphe visé ci-dessus « EQUIPEMENTS ET QUALITES DES MODULES ». Dans tous les cas, L'EMPHYTEOTE s'engage à respecter les différentes préconisations et obligations indiquées à l'annexe 4 demeurée annexée aux présentes.
b) A procéder à sa charge au raccordement des Equipements au Réseau Public de distribution d'électricité;
L'EMPHYTEOTE s'oblige à réaliser les tranchées reliant les Shelters vers les PDL (Points de livraison de l'électricité), identifiés « Passage câbles électriques vers PDL » sur les ANNEXES.
c) A transmettre au BAILLEUR dès la fin de la réalisation des installations un document attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.
d) A autoriser la visite du site. Cette visite sera réalisée par l'assureur du BAILLEUR sur les sites concernés.

Etendue de l'engagement

Le BAILLEUR autorise L'EMPHYTEOTE à procéder à ces installations et travaux sous sa seule responsabilité.
Le BAILLEUR n'est pas le maitre de l'ouvrage. Il n'assume pas la direction technique des travaux ni les responsabilités en découlant auxquels donnent lieu l'installation et l'exploitation des centrales photovoltaïques. Il en va de même pendant la réalisation desdits travaux et jusqu'au terme du présent bail.
L'EMPHYTEOTE devra installer les équipements et réaliser les travaux et les aménagements de raccordement au Réseau Public conformément aux règles de l'Art et aux prescriptions des déclarations de travaux nécessaires.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

Délai d'achèvement

L'EMPHYTEOTE s'engage à commencer l'installation des Equipements et les travaux de raccordement dans un délai de DOUZE (12) mois à compter de ce jour.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main d'œuvre.

Il s'oblige à justifier, au plus tard dans les SIX (6) mois qui suivront l'expiration du délai de DOUZE (12) mois de la ou des prorogations dont il pourrait bénéficier pour l'exécution des travaux nécessaires à l'installation des centrales dont il s'agit.

Détermination de la conformité

L'EMPHYTEOTE s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les meilleurs délais l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux ci-dessus décrits, telle que prévue par les articles L462-1, L462-2 et R462-1 à R462-10 du Code de l'urbanisme.

En cas de contestation par l'autorité compétente de la conformité des travaux, l'EMPHYTEOTE devra, sous sa responsabilité et conformément aux prescriptions de l'autorité compétente :

- soit déposer ou faire déposer un dossier modificatif
- soit exécuter ou faire exécuter, à ses frais ou au frais du BAILLEUR pour les travaux lui incombant, les travaux nécessaires à l'effet de mettre les travaux de bâtiment en conformité avec l'autorisation administrative accordée.

L'EMPHYTEOTE s'oblige à notifier au BAILLEUR l'attestation de non-contestation de la conformité dans le mois de la notification qui lui aura été faite.

Engagement d'une opération d'autoconsommation collective

L'EMPHYTEOTE s'engage pendant la durée du présent bail à mettre en place et à assurer la gestion d'une opération d'autoconsommation collective au sens de l'article L.3 15-2 du code de l'énergie.

L'EMPHYTEOTE devra informer le BAILLEUR de la date de mise en place de cette opération et des modalités relatives à son périmètre.

Ainsi, GNE4 s'engage à fournir à la commune de Dax tout ou partie de l'électricité produite dans la cadre d'une opération d'autoconsommation collective à un prix de l'électron de 140 € / MWh, avec une indexation annuelle de 1%. Ce montant pourra être renégocié entre les parties à tout moment par avenant.

II - CONDITIONS GENERALES

1°- Etat des lieux

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties avant le démarrage des travaux, étant précisé que **l'EMPHYTEOTE** ne pourra commencer ses travaux avant l'établissement de l'état des lieux.

L'**EMPHYTEOTE** renonce à demander toutes indemnités, ou dommages et intérêts, en raison des défauts ou vices apparents ou cachés.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

Le bien est loué tel qu'il existera à la date d'achèvement des constructions avec toutes ses 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**.

2° - Jouissance

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Le **BAILLEUR** s'engage à assurer à l'**EMPHYTEOTE** une jouissance paisible des biens loués et de tous droits de passage et d'accès qui en sont l'accessoire tel que stipulé ci-après.

Le **BAILLEUR** s'interdit, une fois l'équipement photovoltaïque installé et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ledit équipement photovoltaïque et sur les différents travaux et aménagements de raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc.) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

Le **BAILLEUR** s'engage à ne pas faire obstacle à l'utilisation des panneaux photovoltaïques par le non-entretien des terrains dont il est propriétaire jouxtant la parcelle sur laquelle est construit l'ouvrage (à titre d'exemple non limitatif : ne pas laisser la végétation, ne pas planter d'arbres).

Le **BAILLEUR** s'interdit de réaliser toute construction qui pourrait faire obstacle à l'arrivée des rayons solaires sur les panneaux photovoltaïques sauf à avoir reçu préalablement l'accord exprès de **l'EMPHYTEOTE**.

Le **BAILLEUR** s'engage à ce que les locations existantes ou à venir de l'ensemble immobilier n'entrave pas et ne limitent pas les droits de l'**EMPHYTEOTE** sur le volume loué.

A ce titre, le **BAILLEUR** s'engage à libérer le volume loué par l'**EMPHYTEOTE**, de toute location de l'ensemble immobilier existante.

3° - Servitudes

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, à ce jour, la ou les parcelles sur lesquelles seront édifiés les installations photovoltaiques sur le bien loué objet des présentes ne sont grevés d'aucune servitude autre que celle résultant de la loi, de la situation naturelle des lieux, et des prescriptions d'urbanisme ou de celles constituées aux termes des présentes ou figurant dans le règlement de copropriété.

L'**EMPHYTEOTE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les biens loués et profitera de celles actives, s'il y en a, le tout sans garantie du **BAILLEUR**.

Conformément à l'article L451-9 du Code rural, l'**EMPHYTEOTE** pourra acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail à charge d'avertir le **BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et sous réserve que lesdites servitudes :

- ne nuisent pas à la destination des biens grevés,
- n'entraînent aucune perte de valeur du fonds.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

L'EMPHYTEOTE fera son affaire personnelle des éventuelles servitudes à acquérir pour les besoins des opérations.

4° - Empiétement — Usurpations

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiétements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

5° - Entretien des ouvrages et des équipements

L'EMPHYTEOTE devra, pendant toute la durée du présent bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance, les équipements installés visés ci-dessus, ainsi que les travaux et aménagements de raccordement et effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature sur lesdits équipements, travaux et aménagements de raccordement. L'EMPHYTEOTE conservera à sa charge les grosses réparations portant sur le volume loué telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage.

Il est expressément prévu entre les parties qu'en ce qui concerne les constructions existantes au moment de la conclusion du bail, le BAILLEUR sera tenu des réparations de toute nature portant sur les volumes non loués, sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve :

- qu'il est impossible de les reconstruire,
- qu'il ne peut être indemnisé des dommages causés aux constructions par sa compagnie d'assurance, si ces dommages ne sont pas de la responsabilité du BAILLEUR.

Et ce, même s'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

A cet effet, le BAILLEUR laissera libre accès au PRENEUR ainsi qu'à toutes entreprises et/ou techniciens mandatés par ce dernier, à l'effet de procéder à l'entretien, la maintenance ou le contrôle et plus généralement à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires sur les Equipements et/ou les aménagements de raccordement. A cet effet, L'EMPHYTEOTE devra informer suffisamment en avance le BAILLEUR de la réalisation des travaux nécessaires. Les travaux ne devront pas empêcher la jouissance normale du bâtiment des sites concernés.

Le BAILLEUR laissera libre accès à tous techniciens d'ENEDIS ou de toutes autres sociétés concurrentes d'ENEDIS pour accéder aux Equipements, aux travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à tout compteur.

Le BAILLEUR s'interdit, une fois les Equipements installés et les raccordements effectués, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur lesdits Equipements et sur les différents travaux et aménagements de raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc. . .) et d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

En cas de carence constatée du BAILLEUR au titre des dispositions ci-dessus et UN (l) mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

demande d'accusé de réception demeurée sans effet, L'EMPHYTEOTE pourra effectuer ou faire effectuer, aux frais du BAILLEUR, tous travaux ou démarches qu'il jugerait nécessaires.

Dans tous les cas, L'EMPHYTEOTE s'engage à respecter les différentes préconisations et obligations en la matière indiquées à l'annexe 4 de la promesse de bail et annexée de nouveau au présent bail.

Le **BAILLEUR** reconnaît être parfaitement informé des contraintes liées à la présence de l'équipement photovoltaïque et à l'exploitation de cette installation par l'**EMPHYTEOTE** et s'engage à entretenir les aménagements intérieurs et extérieurs de l'ouvrage (non compris dans les volumes loués) de manière à ce qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de l'équipement photovoltaïque ou causer des dommages à ce dernier.

Le **BAILLEUR** s'engage notamment à maintenir les biens et activités compris dans les Volumes dont il est propriétaire en conformité à la règlementation et aux normes en vigueur en matière de sécurité et de lutte contre les risques incendies et à la réglementation relative aux Etablissements recevant du public (E.R.P.) dans le cas où les activités du **BAILLEUR** ou de ses éventuels occupants seraient soumis à ce statut.

Précision étant ici faite que tous les équipements/aménagements (tels que système d'éclairage, vidéo-surveillance, chéneaux, descentes, trappes de désenfumage, climatiseurs, antennes…) installés par le **BAILLEUR** ou présents dans le ou les volume(s) loué(s) par **L'EMPHYTEOTE** hors équipement photovoltaïques seront sous la garde et la responsabilité du **BAILLEUR** qui fera son affaire personnelle de leur entretien et des éventuelles réparations y afférentes.

Visite et compte rendu d'exploitation des sites

Tous les 5 ans, une visite du site objet du présent acte sera organisée par le BAILLEUR pour s'assurer de l'entretien et de l'exploitation de la centrale photovoltaïques par L'EMPHYTEOTE tout au long du présent bail.

L'EMPHYTEOTE devra transmettre au BAILLEUR un compte rendu d'exploitation tous les 3 ans.

Sécurité et prévention des risques

Les travaux réalisés par le preneur pour l'installation des panneaux photovoltaiques auront lieux en site occupé et sous son entière responsabilité. Les entreprises devront donc prendre toutes dispositions pour assurer le minimum de gène aux occupants et prévenir tout risque d'accidents tant corporels que matériels. Pour cela, L'EMPHYTEOTE devra signaler, éclairer, protéger ses installations, nettoyer et évacuer ses déchets et maintenir les abords du bâtiment en parfait état de propreté.

En toutes circonstances, L'EMPHYTEOTE demeure seul responsable de tous dommages ou accidents causés à des tiers lors ou par la suite de l'exécution des travaux résultant, soit de son propre fait, soit de son personnel.

L'EMPHYTEOTE devra, pendant toute la durée de son intervention, assurer les protections nécessaires à la bonne conservation du bâtiment et sera responsable de tout sinistre pendant cette période si cette disposition n'est pas respectée.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

Pour des raisons de sécurité à l'attention des différents intervenants (chargés de maintenances, contrôleurs, exploitant du réseau public de distribution, services de secours), il est impératif de signaler le danger lié à la présence de deux sources de tension (photovoltaïque et réseau public de distribution) sur les sites concernés via des étiquettes.

L'EMPHYTEOTE devra assurer la sécurité du personnel intervenant sur chantier (sous-traitant compris).

Les équipements de protection collective sont à privilégier systématiquement vis-à-vis des équipements de protection individuelle. L'entreprise pourra notamment utiliser le matériel suivant : - protections collectives (exemples : garde-corps, filets, échafaudage);

- protections individuelles (exemples : ligne de vie, harnais de sécurité, longe, casque, chaussures de sécurité, gants isolants, écran facial);
- moyens d'accès temporaires ou permanents (exemples : échelle mobile, échelle à crinoline, échafaudage); - matériel de manutention (exemples : palan, grue, nacelle, échelle élévatrice); outils appropriés (exemples : outils isolants, outillage portatif, vérificateur de tension);
- barrières de signalisation.

En plus du respect des normes usuelles applicables aux travaux de bâtiments, des normes de l'industrie photovoltaïque, des normes relatives aux installations électriques basse tension, l'installation photovoltaïque. dans le cadre d'un établissement recevant du Public (ERP) devra respecter les préconisations particulières de la Commission Centrale de Sécurité (CCS) synthétisées dans son rapport du 07 février 2013 relatives à la protection incendie.

Enfin, les ondulateurs permettant la conversation du courant en courant alternatif propre à l'injection sur le réseau sont installés dans un shelter sécurisé et non accessible au public, posé au sol, sur une dalle en béton.

PROJET

6° - Hypothèques

Conformément aux dispositions de l'article L.1311-3 du Code général des collectivités territoriales, **l'EMPHYTEOTE** peut hypothéquer les droits qu'il tient du présent Bail, de même que les ouvrages dont il est propriétaire uniquement pour la garantie des emprunts contractés par **l'EMPHYTEOTE** en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le Bien loués ; étant précisé que ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la collectivité territoriale.

Conformément à l'article L451-1 du Code rural visé par le Code général des collectivités territoriales, l'**EMPHYTEOTE** pourra consentir des hypothèques sur son droit d'emphytéose mais seulement pour une durée n'excédant pas le temps à courir sur le présent bail au jour de leur constitution. Le tout de manière que l'immeuble soit libre de charges hypothécaires du chef de l'**EMPHYTEOTE** et de tous ses ayants droit à l'expiration du présent bail.

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

L'**EMPHYTEOTE** rapportera à cet effet mainlevée de toutes sûretés consenties de son chef sur les biens donnés à bail.

Conformément aux dispositions de l'article L.1311-3 du Code général des collectivités territoriales, les constructions réalisées dans le cadre du présent Bail peuvent donner lieu à la conclusion d'un contrat de crédit-bail. Le contrat de crédit-bail devra comporter des clauses permettant de préserver les exigences de service public.

7° - Impôts et taxes

L'**EMPHYTEOTE** acquittera à compter de ce jour, les impôts, charges, taxes relatives au volume loué et contributions personnels de toute nature relative à l'exercice de son activité de producteur d'électricité et aux équipements photovoltaïques, de manière que le **BAILLEUR** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR n'aura pas d'autres impôts, taxes, etc... à subir que ceux auxquels il était déjà assujetti avant la mise en place des Equipements. En vertu de la section II de l'article 1400 du Code Général des impôts, le BAILLEUR déclare être exonéré du paiement de la taxe foncière

8°- Cession - Sous-location - Apport en société

L'EMPHYTEOTE pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix, qu'une personne subrogée au PRENEUR dans les droits et obligations découlant du bail et seulement avec l'agrément du BAILLEUR selon l'article L 1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du bail.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié, par exploit d'huissier, au BAILLEUR.

9° - Décès - fusion - dissolution

Le présent Bail ne prendra pas fin en cas de dissolution ou fusion absorption du **BAILLEUR** ou de l'**EMPHYTHEOTE**.

ASSURANCES

Assurances du BAILLEUR

Le BAILLEUR devra assurer, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- Une police de Responsabilité Civile et d'occupant destinée à couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui serait engagée au titre des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non qu'il pourrait causer aux tiers et/ou au bâtiment dont il a l'usage et/ou la propriété.
- Une garantie Recours Voisins et Tiers couvrant les dommages causés auxdits voisins et aux tiers sera également souscrite.
- Une assurance dommage pour les dommages causés aux biens, notamment aux immeubles et aux centrales, qui se trouveraient sur les lieux loués.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

- Toutes autres assurances nécessaires liées à l'usage des Bâtiments et aux activités exercées.

Le BAILLEUR s'engage à informer sa Compagnie d'Assurance des Bâtiments où les travaux sont réalisés, des installations projetées au moins 15 jours avant le début des travaux et à faire modifier son assurance en tenant compte des modifications qui seront apportées à ses bâtiments.

Il s'engage à justifier annuellement de sa police d'assurance immeuble mentionnant l'existence de l'installation et la couverture des risques responsabilité civile du fait des installations.

Assurances du PRENEUR

L'EMPHYTEOTE sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- Une police de Responsabilité Civile étendue à la responsabilité locative vis-à-vis des Bâtiments, pour des sommes suffisantes, destinés à couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui serait engagée au titre de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non qu'il pourrait causer au tiers
- Cette police sera étendue à la responsabilité locative vis-à-vis des parcelles louées.
- Une assurance dommage pour les Bâtiments et les centrales lui appartenant.
- Une assurance tout risque pour les travaux.

Sinistres, affectation des indemnités d'assurance

a) Concernant L'EMPHYTEOTE

En cas de sinistre assuré par L'EMPHYTEOTE, l'indemnité versée sera employée à la réparation et la remise en état du ou des Equipement(s), des travaux et aménagement de raccordement et des remises en état éventuelles ou remplacement des biens meubles et immeubles liés au centrales photovoltaïques du Centre Technique Municipal.

L'EMPHYTEOTE devra à cette fin obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

Dans le cas d'une non obtention des autorisations administratives requises et plus généralement, si impossibilité de réparation et de remise en état pour dégradation des conditions financières ou de rendement des équipements, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de la production d'électricité dans des conditions économiques raisonnables, le présent bail se poursuivra jusqu'à la date d'exigibilité conventionnelle : l'obligation du PRENEUR d'installer les Equipements, de réaliser les travaux et les aménagements de raccordement, comme la faculté d'accession du BAILLEUR à la propriété de ceux-ci, seront limitées aux portions non détruites par le sinistre.
- S'agissant d'un sinistre total ou d'un sinistre ne permettant pas la poursuite de la production d'électricité dans des conditions

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

économiques raisonnables, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation administrative nécessaire et au plus tard SIX (6) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties. Le BAILLEUR reprendra la jouissance de ses biens.

Chacune des parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

b) Concernant le BAILLEUR

Si les Bâtiments concernés par le présent bail, venaient à être détruits par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR (y compris si le ou les sinistre(s) sur les Bâtiments sont de la responsabilité du PRENEUR), le BAILLEUR demandera une indemnité au preneur et/ou son assureur et le bail objet des présentes serait résilié de plein droit.

PROPRIETE ET SORT DES EQUIPEMENTS

Propriété des Equipements et des travaux et aménagements de raccordement.

Les Equipements installés ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par L'EMPHYTEOTE seront et resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail emphytéotique administratif.

Remise de l'équipement

Au cours du bail

Les constructions et ouvrages édifiés et tous travaux et aménagements effectués par L'EMPHYTEOTE resteront sa propriété et celle de ses ayants-cause pendant toute la durée du présent bail.

A l'expiration du bail

A l'expiration du présent bail emphytéotique administratif, les Equipements installés sur le site deviendront de plein droit l'entière propriété du BAILLEUR et ce sans qu'il soit dû à quelque titre que ce soit une indemnité au PRENEUR. Lorsqu'ils deviendront de plein droit l'entière propriété du BAILLEUR, ces derniers devront être transmis du PRENEUR au BAILLEUR en bon état au regard de l'usure normale du site ayant été entretenu par L'EMPHYTEOTE durant les années à bail. Il en va de même pour les toitures du site.

Toutefois, si le BAILLEUR en fait la demande au PRENEUR, ce dernier devra au terme du contrat assurer à ses frais le démontage total ou partiel et le recyclage des Centrales Solaires (panneaux, supports, câbles, onduleurs et ouvrages annexes) et ce dans un délai de 6 mois suivant l'expiration du bail concerné. La remise en bon état des sites sera effectuée par référence au rapport de l'organisme de contrôle transmis lors de la réception des Centrales Solaires.

Dans tous les cas de remise des Centrales Solaires au BAILLEUR, L'EMPHYTEOTE devra remettre au BAILLEUR lesdites Centrales Solaires en bon état de fonctionnement.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

Lors de la remise des Centrales Solaires, l'opérateur remettra le Dossier des Ouvrages Exécutés sous forme de fichiers numériques au BAILLEUR.

Seront compilés dans le dossier, les éléments relatifs aux structures porteuses, aux installations photovoltaïques (production et transformation du courant), aux travaux de raccordements au réseau public de distribution électrique....

En cas de retard dans la remise des biens, dossiers, équipements et installations nécessaires à l'exploitation du service, le BAILLEUR pourra infliger au PRENEUR une pénalité de 100 € par jour de retard sans mise en demeure préalable.

Cette pénalité est exigible par le BAILLEUR dès le lendemain du jour d'expiration du délai ci-dessus imparti.

RESILIATION

Motif d'intérêt général

Le BAILLEUR peut résilier unilatéralement le présent bail:

- pour des motifs tirés de l'intérêt général justifiant, à la date à laquelle, le BAILLEUR prend sa décision, qu'il reprenne possession du bien immobilier donné à location. La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration du délai de préavis de 6 mois à compter de sa notification ;

L'EMPHYTEOTE sera dans ce cas indemnisé du préjudice né de l'éviction anticipée. Cette indemnité sera calculée, le cas échéant, sur la base des critères suivants et selon la jurisprudence en vigueur au moment de la résiliation :

- Prise en compte des investissements non encore amortis à la date de la résiliation.
- Prise en compte du manque à gagner supporté par L'EMPHYTEOTE.
- Prise en compte des frais exposés pour le démontage des équipements et remise en l'état du bien.

En pareille hypothèse, les Parties s'obligent à trouver une entente organisant la fin anticipée du bail de façon équitable pour les deux Parties. Cet accord se formalisera par un protocole transactionnel, ou à défaut devant les tribunaux compétents.

- en cas de disparition de l'intérêt général ayant préludé à la conclusion des présentes, sauf si elle est de son fait, l'**EMPHYTEOTE**, ainsi qu'il résulte de la délibération susvisée, aura droit à une indemnité compensatrice déterminable de la manière suivante :

En cas de résiliation pour un motif d'intérêt général, les conséquences seront réglées selon les dispositions décrites ci-après :

La résiliation devra être précédée d'un préavis de SIX (6) mois notifié à **L'EMPHYTEOTE**, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec la date de prise d'effet de la résiliation.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

Dans cette hypothèse, les installations font retour immédiat au **BAILLEUR** et **L'EMPHYTEOTE** aura droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice, à savoir, une indemnisation du montant de l'investissement non amortis à la date de la résiliation ainsi que le manque à gagner supporter par l'Emphytéote et la prise en compte des frais exposés pour le démontage des équipements et remise en l'état du bien.

(A) Résiliation avant la réception définitive des travaux

L'emphytéote a droit à une indemnité égale à :

Pr = Cr – Av et Av = Sn + Pn

(B) Résiliation après mise en production des installations

L'emphytéote a droit à une indemnité égale à :

Pr = (C – (C x T/120))* (1+ taux d'inflation cumulé entre la date de mise en service de l'installation et la date de résiliation) + Frais de remboursement bancaire anticipé et C = Cr – Av et Av = Sn + Pn

Dans lesquelles :

Pr = Prix de rachat par le bailleur ;
Cr = Montant de l'investissement comprenant les dépenses réellement payées et justifiées par l'emphytéote ; par montant de l'investissement, il est entendu la somme de (i) la valeur des immobilisations et (ii) de toutes dépenses engagées à l'origine du projet pour sa mise en œuvre ainsi que les coûts inhérents au remboursement anticipée du crédit long terme du moins partielle ;
Av = Montant des apports financiers faits par le bailleur compris dans l'investissement;
Sn = Montant des subventions totales perçues par l'emphytéote pour la réalisation du projet ;
Pn = Coûts des éventuelles pénalités supportées par l'emphytéote tel que les pénalités liées à la cessation du Contrat de Complément de Rémunération avec EDF OA, les frais de résiliation anticipée liés aux contrats d'exploitation, de gestion d'actifs, de maintenance ;
C = Montant de l'investissement comprenant les dépenses réellement payées et justifiées par l'emphytéote (Cr) déduction faite du montant des apports financiers faits par le bailleur compris dans l'investissement (Av) ;
T = Nombre de trimestre de production après la réalisation des installations sans pouvoir être inférieur à UN (1).
Le taux d'inflation étant calculé sur la base de l'indice INSEE du coût de la construction référencé ICC.

L'emphytéote devra spécialement justifier du montant des travaux payés (facturation, dossier technique, etc.) permettant au bailleur de vérifier le service fait.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

Cette indemnité sera réglée à l'emphytéote à la prise d'effet de la résiliation.

En cas de résiliation du bail, le bailleur exigera de l'emphytéote la remise des prestations en cours d'exécution, des matières et objets approvisionnés en vue de l'exécution du bail.

Résiliation pour inexécution des clauses et conditions

Le présent bail pourra être révoqué par le BAILLEUR en cas d'inexécution de l'une ou quelconque des clauses et conditions générales ou particulières et notamment :

- En cas de fraude ou de malversation de la part du PRENEUR ;
- En cas de non-paiement d'un seul terme de la redevance, après mise en demeure ;
- En cas de cession partielle ou totale sans autorisation telle que prévue au paragraphe « CESSION »;
- En cas de non-usage des Centrales Solaires implantées, dans les conditions définies précédemment.
- Si la sécurité vient à être compromise par défaut d'entretien des Centrales Solaires dans les conditions définies par la réglementation en vigueur.

L'inexécution s'entend du non-respect :

- Financier de l'engagement du fait de carence dans le paiement des diverses sommes dues au titre des charges, impôts et frais divers ;
- Juridique des obligations qui incombent au PRENEUR.

En cas de retrait prononcé pour inexécution des clauses et conditions, l'exercice de cette prérogative n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour L'EMPHYTEOTE.

Dans tous les cas, le sort des Equipements est régi par les dispositions du paragraphe « REMISE DES EQUIPEMENTS » du présent bail.

Toutefois, en cas de résiliation, et dans le cas où L'**EMPHYTEOTE** 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, il devra en informer le **Bailleur** par courrier recommandé avec accusé de réception, dont le **Bailleur** s'oblige à accuser réception.

Aucune résiliation de présent bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité 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 trois mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

L'**EMPHYTEOTE** s'engage à informer le **Bailleur** par courrier recommandé avec accusé de réception l'identité et les coordonnées de l'organisme ayant financé tout ou partie de l'équipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, auquel le **bailleur** devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception, la sommation qu'il aura fait délivrer à l'**EMPHYTEOTE** dans l'hypothèse d'une mise en œuvre de la résiliation du Bail, ce dont le **Bailleur** s'oblige à accuser réception.

Si, à l'expiration de ce délai de trois 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 l'**EMPHYTEOTE**, la résiliation pourra intervenir.

Autre motif de résiliation

L'EMPHYTEOTE a la faculté de demander la résiliation du présent bail, sans retenue ni pénalités, si EDF, ou tout autre acheteur d'énergie qui s'y substituerait, venait à cesser d'acquérir l'électricité produite par les Centrales Solaires objet du bail au tarif d'achat dont bénéficieront les Centrales Solaires à la date de mise en service. Ces résiliations feront l'objet d'un préavis adressé au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois à l'avance.

Dans cette hypothèse, et si L'EMPHYTEOTE décide d'utiliser le bénéfice de la clause, la remise des Centrales Solaires se fera selon les conditions prévues au paragraphe « REMISE DE L'EQUIPEMENT » du présent bail.

Néanmoins, en aucun cas, l'**EMPHYTEOTE** ne peut mettre en œuvre cette faculté moins de DIX-HUIT (18) années et UN (1) jour après la date des présentes.

PROJET

Toutefois, en cas de résiliation, et dans le cas où L'**EMPHYTEOTE** 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, il devra en informer le **Bailleur** par courrier recommandé avec accusé de réception, dont le **Bailleur** s'oblige à accuser réception.

Aucune résiliation de la présente convention, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité 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 trois mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers.

L'**EMPHYTEOTE** s'engage à informer le **Bailleur** par courrier recommandé avec accusé de réception l'identité et les coordonnées de l'organisme ayant financé tout ou partie de l'équipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, auquel le **bailleur** devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception, la sommation qu'il aura fait délivrer à l'**EMPHYTEOTE** dans l'hypothèse d'une mise en œuvre de la résiliation du Bail, ce dont le **Bailleur** s'oblige à accuser réception.

Si, à l'expiration de ce délai de trois 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 l'**EMPHYTEOTE**, la résiliation pourra intervenir.

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

Cessation d'effet du bail

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

- La cessation des contrats d'achat d'électricité pour une cause indépendante du PRENEUR,
- L'annulation ou l'abrogation, totale ou partielle de l'un ou de plusieurs des textes visant les contrats d'achat d'électricité, ayant pour conséquence une modification substantielle des contrats d'achat d'électricité, notamment quant à leur durée ou au montant de leur rémunération,
- L'interdiction d'exploiter les Centrales Solaires pour une cause indépendante du PRENEUR,
- L'arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation des Centrales Solaires, consécutivement à :
- Une modification légale ou réglementaire affectant les autorisations, permis ou licences nécessaires à leurs exploitations, o La destruction importante des constructions/installations ayant été édifiées, o La destruction partielle ou totale du réseau de transport d'électricité, nécessitant une interruption longue de l'exploitation des Centrales Solaires,

Seul L'EMPHYTEOTE pourra invoquer la caducité du bail à la date de l'évènement concerné, ces différents aspects ayant tous été déterminants de son consentement et des présentes.

Néanmoins, en aucun cas, l'**EMPHYTEOTE** ne peut mettre en œuvre cette faculté moins de DIX-HUIT (18) années et UN (1) jour après la date des présentes.

Toutefois, en cas de résiliation, et dans le cas où L'**EMPHYTEOTE** 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, il devra en informer le **Bailleur** par courrier recommandé avec accusé de réception, dont le **Bailleur** s'oblige à accuser réception.

Aucune résiliation de la présente convention, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité 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 trois mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers.

L'**EMPHYTEOTE** s'engage à informer le **Bailleur** par courrier recommandé avec accusé de réception l'identité et les coordonnées de l'organisme ayant financé tout ou partie de l'équipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, auquel le **bailleur** devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception, la sommation qu'il aura fait délivrer à l'**EMPHYTEOTE** dans l'hypothèse d'une mise en œuvre de la résiliation du Bail, ce dont le **Bailleur** s'oblige à accuser réception.

Si, à l'expiration de ce délai de trois mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations de l'**EMPHYTEOTE**, la résiliation pourra intervenir.

CONSEQUENCES FISCALES

En matière de revenus fonciers pour le BAILLEUR

Le transfert sans indemnité des travaux et améliorations au profit du **BAILLEUR** permet de constater un revenu foncier au bénéfice de ce dernier imposable tel que défini par l'article 33 bis du Code général des impôts et constitue un revenu exceptionnel susceptible de bénéficier des modalités particulières d'imposition prévues par l'article 163-0 A dudit code.

DISPENSE DE DOCUMENT D'URBANISME

L'**EMPHYTEOTE** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, et notamment un certificat d'urbanisme d'information, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

L'**EMPHYTEOTE** déclare parfaitement connaître le bien loué et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant à l'immeuble, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées notamment par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le **BAILLEUR** ou le notaire à ce sujet.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ET CONSTITUTION DE SERVITUDES

En application de l'article L.2122-4 du Code générale de la propriété des personnes publiques, des servitudes conventionnelles peuvent grever des biens de personnes publiques qui révèlent du domaine public dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent.

Le BAILLEUR déclare que les biens loués ne sont grevés d'aucune autre servitudes que celles relatées dans l'état descriptif de division en volume, déposé au rang des minutes de Me +++, notaire à DAX, le ++, en cours de publicité au service de la publicité foncière des LANDES et dont une copie est demeurée ci-annexée ou des servitudes à constituer relatées dans la promesse de bail emphytéotique administratif en date du 03 avril 2025.
En outre, le preneur fera son affaire personnelle des éventuelles servitudes à acquérir pour les besoins de l'opération objet du présent bail.

TERMITES

Le **BAILLEUR** déclare :
- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

- qu'il n'a reçu du Maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

L'état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est ci-annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L125-5 IV du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du Code des assurances.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire certifié en date du 21 octobre 2025 ne révèle aucune inscription.

Le **BAILLEUR** déclare que :
- les biens loués sont libres de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.
- la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Le **BAILLEUR** s'oblige à rapporter la mainlevée de toute inscription qui serait révélée par l'état qui sera délivré lors de la publication du présent acte au service chargé de la publicité foncière.

PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** renonce au bénéfice du privilège légal du **BAILLEUR** prévu à l'article 2332 1° du Code civil et à se prévaloir de celui-ci jusqu'à la date à laquelle l'EMPHYTEOTE a rempli toutes ses obligations envers son établissement financier et au titre de tout contrat conclu pour le financement de tout ou partie de la centrale photovoltaïque. Le **BAILLEUR** renonce donc à se prévaloir d'un quelconque droit afférent à la possession ou la propriété des équipements installés par l'EMPHYTEOTE, jusqu'à la date indiquée précèdemment.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

A cet effet, L'EMPHYTEOTE s'engage à informer le **BAILLEUR** de la date de fin de ses obligations dès que celle-ci interviendra.

PUBLICITE FONCIERE

Ce Bail sera publié au service de la publicité foncière des LANDES.

CALCUL DES DROITS

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les PARTIES déclarent que le montant cumulé des redevances pour la durée du Bail est évalué à DEUX CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (235 000,00 EUR).

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière des LANDES .

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

DÉCLARATION FISCALE

Le droit fixe de 125 euros sera exigible conformément à l'article 1048 ter 4° du Code général des impôts.

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

La contribution de sécurité immobilière fixe représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 881 C 15° du Code général des impôts s'élève à :

Type de contribution	Montant
Contribution de sécurité immobilière fixe	15 euros

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

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.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la redevance convenue.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation des sommes ci-dessus indiquées.

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

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 040-214000887-20260219-DEL2026021926-DE

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

PROJET