

BAIL CIVIL SOUS SEING PRIVE

Aux fins d'installation et d'exploitation d'une centrale photovoltaïque

Entre

1°) Monsieur Jean Langry, et Madame Claire Carbonnel, époux, demeurant ensemble au lieu-dit Fachet, 31190 MIREMONT.

Nés savoir :

- Monsieur à Nantes le 02 06 1983.

- Madame à Narbonne, le 10 08 1982.

Tous deux de nationalité Française.

Mariés sous le régime de la communauté, union célébrée à la mairie de Granieu (38), le 10 05 2013 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés LE BAILLEUR

2°) **La société ICEA** société coopérative d'intérêt collectif au capital de 18 750 euros dont le siège social est à Prologue 1, 815 La Pyrénéenne 31670 Labège, enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le n°822 429 486 R.C.S. Toulouse, représentée par son président, Jean-Paul Gardette, dûment autorisé aux fins des présentes et domicilié en cette qualité au dit siège, et **l'association affiliée Les Rayons Verts**, dont le siège est à Mairie, 12 Place Saint Pierre, 31 810 Venerque

Ci-après dénommée LE PRENEUR

PRESENCE-REPRESENTATION

Madame Claire Carbonnel et Monsieur Jean Langry sont ici présents.

La société ICEA est représentée par Monsieur Jean-Paul Gardette en qualité de Président, en vertu de l'article 19 de ses statuts, dont une copie est demeurée ci-annexée (annexe 1).

L'association Les Rayons Verts est représentée par Monsieur Vincent Réquillart en qualité de Président, en vertu de l'article 12 de ses statuts, dont une copie est demeurée ci-annexée (annexe 2).

PREAMBULE

Les parties déclarent que le présent acte est établi dans le cadre d'une démarche de production d'énergie renouvelable citoyenne et locale, impliquant la mise en œuvre d'installations. Il lie une société d'exploitation locale (dont une partie du capital est constituée d'épargne citoyenne) et les propriétaires des bâtiments sur lesquels sont installés les équipements photovoltaïques.

Ceci exposé les parties ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

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

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ

Sur un hangar agricole plus loin nommé LE BIEN situé sur la commune de Miremont (31190), lieu-dit Fachet, cadastrée section WB, numéro 052.

Une partie de la couverture des pans Sud-Ouest et Nord-Est de la toiture du bâtiment agricole édifié sur la parcelle, en vue de l'installation d'équipements photovoltaïques, correspondant à l'emplacement délimité par la surface d'emprise de l'installation photovoltaïque.

Cette surface est représentée sur le plan ci-annexé (annexe 3.1)

Le plan cadastral est ci-annexé (annexe 3.2)

Il est expressément convenu que la mise à disposition ne comprend pas la structure qui supporte la toiture, ni les gaines et réseaux qui l'entourent, qui restent la propriété du bailleur et de sa responsabilité exclusive. Les panneaux photovoltaïques seront installés sur une surface S de 160 m², comprise dans le lot loué, décrit ci-dessus.

Cependant si, en dehors de la zone louée, des travaux préalables sont nécessaires à la bonne réalisation de l'installation photovoltaïque (renforcement de charpente, déplacement de cheminée, etc.) il est entendu que ces travaux sont à la charge du PRENEUR.

Par ailleurs, le présent bail inclut :

- La mise à disposition par le BAILLEUR d'un espace destiné à héberger l'onduleur et les coffrets électriques de l'installation photovoltaïque ;
- Des servitudes décrites à l'article 11.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bailleur déclare être régulièrement propriétaire du bâtiment par acquisition.

DECLARATIONS DIVERSES

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer, aucune servitude (hypothèque, servitude bancaire, etc.) sur les biens loués à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur.

Il déclare que le bien ne fait l'objet d'aucune location.

ARTICLE 2 : DUREE

Le bail prend effet à compter de la signature du présent bail. Il prendra fin à l'issue d'un délai de dix ans à partir de la date de mise en service de l'installation, la date du contrat passé entre le PRENEUR et EdF Obligation d'Achat, ou toute société autorisée à acheter l'électricité qui s'y substituera éventuellement par la suite, fera foi.

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

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX ET INVENTAIRE

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

- Dans les meilleurs délais et en tout état de cause avant le démarrage des travaux
- Au terme du bail.

ARTICLE 4 : RESILIATION

CONDITIONS DE RESILIATION

Résiliation de fait avant le début des travaux :

- Si une contrainte technique empêche la réalisation de l'installation
- Si des travaux non prévus au calcul de l'investissement apparaissent nécessaires (annexe 4)
- Si un événement climatique ou qualifié de Catastrophe Naturelle ou Technologique par un arrêté ministériel, un cas fortuit de force majeure, ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR empêche la réalisation de l'installation

Dans ces cas aucune indemnité ne pourra être demandée par l'une ou l'autre parties

Le bail peut être résilié à l'initiative du BAILLEUR :

- En cas de non-respect des clauses et des conditions du bail par le PRENEUR. A défaut d'exécution d'une des clauses par le PRENEUR, le bail peut être résilié après 3 mois de mise en demeure par lettre

recommandée avec accusé de réception ou par voie d'huissier. Le BAILLEUR peut alors faire constater cette résiliation et faire procéder à l'expulsion de son chef.

Formalités de la résiliation : Le bail devra être résilié par lettre recommandée avec accusé de réception, avec effet à la date du fait générateur de la résiliation

- Dans les cas spécifiques suivants
 - Vente du bâtiment (étant précisé que le BAILLEUR transmettra avec l'accord du PRENEUR, le bénéfice du présent bail)
 - Projets de travaux modifiant lourdement la structure du toit
 - Rachat de la centrale par le BAILLEUR, celui-ci ne pouvant advenir uniquement en cas de renouvellement de bail, soit après une période de 10 ans à partir de la date de mise en service.

Dans ces trois derniers cas spécifiques, le BAILLEUR devra alors verser au PRENEUR les indemnités de résiliation définies ci-après.

Trois mois avant la date souhaitée de résiliation, le BAILLEUR devra informer le PRENEUR de sa volonté de résiliation par les moyens à sa convenance. Les deux parties devront s'entendre sur les modalités de résiliation, notamment sur la date d'effet.

Cependant les parties pourront chercher ensemble un accord sur un éventuel projet compensatoire par la recherche d'un nouveau lieu d'installation. Si un accord préalable sur un projet compensatoire était trouvé, aucune indemnité de résiliation ne serait due.

Le bail peut être résilié à l'initiative du PRENEUR :

- En cas de non-respect des clauses et des conditions du bail par le BAILLEUR. A défaut d'exécution d'une des clauses par le BAILLEUR, le bail peut être résilié après 3 mois de mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie d'huissier. Dans ce cas spécifique, le BAILLEUR devra alors verser au PRENEUR les mêmes indemnités de résiliation définies ci-après.

Formalités de la résiliation : Le bail devra être résilié par lettre recommandée avec accusé de réception, avec effet à la date du fait générateur de la résiliation.

DEVENIR DE L'INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE EN CAS DE RESILIATION ANTICIPEE

En cas de résiliation pour les motifs énoncés ci-dessus, le BAILLEUR pourra

- Soit décider de conserver l'installation photovoltaïque sur son bâtiment, auquel cas il s'acquittera envers le PRENEUR des indemnités de résiliation ci-après définies
- Soit décider de démanteler l'installation auquel cas il s'acquittera envers le PRENEUR des indemnités de résiliation définies ci-après, auxquelles s'ajoutera le coût de démantèlement et de remise en état de son toit

INDEMNITES DE RESILIATION

Les indemnités de résiliation sont dues par le bailleur en cas de résiliation avant la fin des dix premières années d'exploitation de la centrale. En cas d'expiration du bail ou après renouvellement du présent bail à chaque date anniversaire, le bailleur pourra racheter l'installation aux conditions prévues à l'article 8.

Indemnité de résiliation = nombre d'années restant à courir sur la durée initiale du contrat d'achat d'électricité x production théorique x tarif d'achat actualisé

La production théorique est la production annuelle constatée pendant les années d'exploitation à laquelle sera appliquée une perte de productivité de 0,5% par an. A cette production théorique estimée sera appliquée le tarif d'achat obtenu par ICEA selon le contrat initial actualisé. Si la résiliation a lieu avant la fin de la première année d'exploitation, la production annuelle théorique est fixée à 36100 kWh.

ARTICLE 5 : INDEMNITÉ D'INTERRUPTION DE PRODUCTION

5.1 Indemnité d'interruption temporaire de production

Dès lors que l'intervention du bailleur pour tout autre motif qu'un sinistre causé par l'installation photovoltaïque, aurait pour effet de suspendre l'exploitation au-delà d'une semaine, une indemnité de compensation de perte de recette sera versée. Ce calcul sera effectué à partir de la production moyenne constatée sur les années d'exploitation de l'installation pour le ou les mois considérés. A cette production théorique estimée sera appliqué le tarif d'achat obtenu par ICEA selon son contrat initial actualisé à l'année en cours.

Cette indemnité sera diminuée le cas échéant, de l'indemnité de l'assurance perte d'exploitation d'ICEA.

En cas de sinistre causée par l'installation photovoltaïque, l'indemnité d'exploitation sera prise en charge par l'assurance d'ICEA ou à défaut par ICEA.

5.2 Indemnité pour travaux longs planifiés à l'avance

Dans le cas où le bailleur souhaite effectuer des travaux longs, planifiés à l'avance, la planification se fera en concertation entre les parties. Il conviendra alors de prévoir l'indemnité de perte de production dans le budget des travaux.

Une indemnité de compensation de perte de recette sera versée. Ce calcul sera effectué à partir de la production moyenne constatée sur les années d'exploitation de l'installation pour le ou les mois considérés. A cette production théorique estimée sera appliqué le tarif d'achat obtenu par ICEA selon son contrat initial actualisé à l'année en cours.

Cette indemnité sera diminuée le cas échéant, de l'indemnité de l'assurance perte d'exploitation d'ICEA.

ARTICLE 6 : SINISTRE TOTAL OU PARTIEL

Conformément à l'article 1722 du Code civil, si les biens loués viennent à être détruits en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeute, cas fortuit ou force majeure, ou par tout autre cause indépendante de

la volonté du BAILLEUR, le bail est résilié de plein droit, sans que le BAILLEUR soit obligé de reconstruire les biens loués ou d'indemniser le PRENEUR. Celui-ci ne peut pas demander la reconstruction.

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

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

ARTICLE 7 : SOUS-LOCATION ET CESSION

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

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

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

Le PRENEUR peut céder le bail uniquement si le repreneur est une société citoyenne locale respectant la charte d'Energie Partagée.

ARTICLE 8 : EXPIRATION DU BAIL

A l'issue de la présente convention, le BAILLEUR a la possibilité

- De racheter l'équipement photovoltaïque au prix ci-après défini
- De renouveler le bail pour une durée de 10 ans, le BAILLEUR pouvant à tout moment résilier le bail, à chaque date anniversaire du contrat d'achat pour racheter l'équipement au prix défini ci-après
- En cas d'expiration du renouvellement, le BAILLEUR ne souhaitant pas reprendre l'équipement pour 0 € peut renégocier un nouveau bail pour donner l'exploitation de l'équipement photovoltaïque à ICEA

Prix de Rachat

Le prix de rachat de l'installation par le preneur est calculé comme suit : Prix HT d'une installation neuve délivrant la même puissance que l'installation initiale à la date du rachat x (nombre d'années restant à amortir / 20). La durée d'amortissement est de 20 ans. Par exemple, si le rachat intervient en début de la treizième année après la mise en service de l'installation, il reste 7 ans à amortir (20-13), le prix de rachat est donc égal à 7/20 de la valeur d'une installation neuve équivalente.

Le coût d'une installation neuve équivalente sera évalué par indexation de l'investissement total HT de départ.

Définit comme suit : Coût de l'installation PV + coût de raccordement + coût des études + coût de modification de structure ou couverture si nécessaires. Les coûts seront justifiés par les factures réglées par ICEA. En cas de frais annexes non prévus dans la définition du coût total de l'investissement, pour les intégrer au coût total, ICEA devra prouver la nécessité d'engager ces frais supplémentaires. L'annexe 4 donne une prévision des coûts prévus. Il sera actualisé et transmis au bailleur après la mise en service avec les justificatifs joints. L'index retenu est calculé comme le ratio du prix d'achat en obligation d'achat à la date de rachat de l'installation et de celui obtenu lors de la mise en service de l'installation.

Le BAILLEUR informera le PRENEUR de son choix par lettre recommandée 3 mois avant la date d'échéance du bail. A défaut, le bail sera reconduit par tacite reconduction pour un an, aux mêmes clauses et conditions que le présent bail.

Dans le cas où le BAILLEUR souhaite résilier le bail ou racheter l'installation, le bail continue pendant toute la durée des négociations entre les parties et les expertises éventuelles, afin de garantir la pérennité du contrat d'obligation d'achat.

ARTICLE 9 : MODIFICATION DU BAIL

Le PRENEUR et le BAILLEUR s'engagent à se rencontrer à minima tous les 5 ans afin d'envisager conjointement d'éventuelles modifications du bail, sous réserve que ces évolutions ne portent pas préjudice à la situation économique du PRENEUR. Toute modification du bail doit se faire à l'écrit sous la forme d'un avenant.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS ET DROITS DES PARTIES

ENGAGEMENTS GENERAUX DES PARTIES

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

LE PRENEUR s'engage à exploiter les biens loués dans des conditions conformes à leur destination et uniquement pour l'exploitation de l'énergie produite par l'installation photovoltaïque d'une puissance de 33 kWc composée de 75 panneaux installés en surimposé (sur la base de panneaux d'une puissance de 440 Wc). Il s'interdit de détériorer les biens mis à disposition ou d'apporter au fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur.

CONDITIONS DE REALISATION

Le BAILLEUR dès la prise d'effet du bail :

- S'engage à permettre l'accès aux toitures et aux parties donnant accès au toit au PRENEUR lorsque celui-ci réalise l'installation photovoltaïque ;
- Donne accès aux intervenants pour le raccordement de l'installation photovoltaïque (Gestionnaire de réseaux, installateur, Consuel, etc.) ;
- Coopère avec le PRENEUR lors des travaux et notamment pour le passage des tranchées entre le point de livraison et la limite de propriété ;
- S'engage, dans le cas où il souhaite que des travaux annexes soient réalisés en toiture pour son compte propre en même temps que la pose de l'installation photovoltaïque (désamiantage, isolation, etc.), à procurer une description détaillée des travaux au PRENEUR au moins 3 semaines avant la pose des panneaux photovoltaïques ;

- Doit garantir des vices cachés affectant l'usage des biens loués, à charge pour le PRENEUR de prouver qu'ils entraînent un inconvénient sérieux dans son usage. Le BAILLEUR peut s'exonérer de la garantie en prouvant que le dommage causé par faute du PRENEUR ou cause étrangère (cas fortuit ou force majeure) ;

Le PRENEUR dès la prise d'effet du bail :

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

Lorsque des travaux doivent être effectués pour le compte propre du BAILLEUR simultanément à ceux de l'installation photovoltaïque, le PRENEUR et le BAILLEUR s'efforcent de coordonner au mieux les prestations des différents intervenants.

Lorsque des travaux préalables nécessaires à la bonne mise en œuvre de l'installation photovoltaïque doivent être réalisés en dehors de la zone louée (renforcement de charpente, élagage d'arbre, suppression d'obstacles, etc.), le PRENEUR et le BAILLEUR s'entendent sur les conditions de réalisation de ces travaux.

CONDITIONS D'EXPLOITATION

Le BAILLEUR

- Signale tout incident ou fonctionnement suspect de l'installation photovoltaïque au PRENEUR, chaque fois qu'il pourra le constater ;
- Maintient en bon état les parties non occupées qui sont nécessaires à l'accès aux équipements photovoltaïques ;
- S'assure qu'aucun usage des parties non occupées n'entrave le fonctionnement des installations photovoltaïques et notamment il s'interdit toute intervention et/ou réalisation de meubles et/ou d'immeubles de nature à entraver l'ensoleillement des équipements photovoltaïques, et ce, pendant toute la durée du bail ;
- S'engage à ne pas planter ou laisser pousser une végétation ou encore autoriser une construction qui serait de nature à créer une zone d'ombre sur la centrale photovoltaïque ;
- Laisse le PRENEUR avoir accès à l'installation photovoltaïque et au local onduleur lors des visites de maintenance ou lors de toute autre intervention nécessaire au bon fonctionnement des équipements photovoltaïques ;
- Laisse le PRENEUR avoir accès à une prise électrique et un robinet d'eau courante aussi bien dans la phase de travaux que dans les périodes de maintenance préventive ou curative. Le BAILLEUR peut néanmoins, s'il le souhaite, demander au PRENEUR le remboursement intégral des consommations effectives

d'électricité ou d'eau, charge au PRENEUR de fournir dans ce cas des moyens d'évaluation de ces consommations qui conviennent au BAILLEUR ;

- Avertit par courrier écrit le PRENEUR de toute intervention faite à proximité de la partie louée (intervention sur le pan de toiture alentour ou opposé, échafaudage sur une façade proche, etc.) au moins 10 jours (ouvrés) avant ;
- Dans le cas exceptionnel où l'intervention du BAILLEUR nécessiterait d'interrompre la production photovoltaïque, le BAILLEUR adresse une demande d'autorisation écrite au PRENEUR, décrivant la nature et la durée des travaux. Le PRENEUR sera alors en droit de demander au BAILLEUR l'indemnisation de la perte de recette engendrée, sauf accord amiable entre les deux parties ;
- Prend à sa charge l'entretien et la maintenance de l'étanchéité ou de la couverture du bâtiment, y compris sous la zone équipée de panneaux. Si nécessaire pour ses travaux d'entretien et de maintenance, le BAILLEUR prend à sa charge la dépose et repose des panneaux, ainsi que les pertes de recettes engendrées, pour réaliser ses travaux de reprise d'étanchéité. Le cas échéant, il s'engage à prévenir le PRENEUR de toute intervention sur lesdits équipements au moins 30 jours (ouvrés) auparavant ;
- Le BAILLEUR devra faire connaître l'interdiction de marcher sur les panneaux aux intervenants, cela pouvant occasionner des dommages non-visibles et dégrader le rendement des panneaux photovoltaïque ;

Le PRENEUR

- Maintient l'installation photovoltaïque (panneaux, onduleurs, connectique, etc.) en bon état de fonctionnement pendant la durée du bail et réalise au moins une visite annuelle de l'équipement ;
- Répond des dégradations et pertes pouvant survenir dans les biens loués sauf s'il prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (dues à l'usure normale, cas de force majeure, faute bailleur, fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit volontairement, etc...) ;
- Satisfait aux charges de ville et de police, fait sienne la conformité à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique, à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement afin que le bailleur ne puisse être inquiété ;
- Avertit le BAILLEUR au moins 5 jours avant toute visite de maintenance et le plus tôt possible en cas d'intervention d'urgence liée à un défaut de fonctionnement de l'installation, sauf cas de maintenance curative visant la continuité de la production ;
- Ne perturbe en rien l'exercice de toute autre activité ayant lieu dans les parties non occupées, et en particulier à l'intérieur du bâtiment ;

ARTICLE 11 : SERVITUDES

Le BAILLEUR accorde au PRENEUR une servitude en lien avec :

- Le passage de tranchées entre le branchement au réseau électrique effectué en limite de propriété et l'armoire technique accueillant l'onduleur.
- Le passage des câbles électriques reliant les modules photovoltaïques aux onduleurs

- La circulation et l'accès aux zones louées par les intervenants en charge de l'installation, de l'entretien et de la maintenance des équipements photovoltaïques.

ARTICLE 12 : RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Le PRENEUR s'engage à contracter à minima sur toute la durée du bail :

- Une assurance dommages aux biens ;
- Une assurance responsabilité civile ;
- Une assurance perte d'exploitation ;

Le PRENEUR justifiera de ses assurances et du paiement régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Il s'engage également à ce que les intervenants qui installeront les équipements photovoltaïques disposent d'une garantie décennale adéquate.

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

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

ARTICLE 13 : AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le BAILLEUR déclare avoir obtenu un certificat de non-opposition à une déclaration préalable pour l'installation photovoltaïque dont copie figure en annexe. (ANNEXE N°4)

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

ARTICLE 14 : IMPÔTS ET TAXES

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

ARTICLE 15 : REDEVANCE D'OCCUPATION

En contrepartie de la mise à disposition de son toit, le bailleur reçoit une redevance d'occupation. Cette redevance est fixée selon le détail suivant :

MONTANT :

Son montant est fixé à 1 € par an et par kWc de panneaux photovoltaïques installés, valable sur toute la durée du bail.

Le BAILLEUR met à disposition du PRENEUR une installation de 3 kWc en autoconsommation qui fait objet d'un bail

TERME ET VERSEMENT :

Ce loyer sera versé à terme échu, tous les ans, à chaque date anniversaire de la mise en service de l'installation. Le BAILLEUR accepte que les loyers ne commencent à courir qu'à partir de la mise en service de l'installation. Tous les autres effets du bail commencent cependant à courir dès sa date de sa signature.

REVISION

Le loyer ne fait pas l'objet d'une révision annuelle.

Article 16 : Prise de parts sociales par le BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage à prendre 30 parts sociales du PRENEUR pour une valeur de 1500 € à l'issue de la première année d'exploitation de la centrale de 3 kWc mise à sa disposition par le PRENEUR.

Le BAILLEUR s'engage à conserver ces parts sociales sur toute la durée du bail.

ARTICLE 17 : RECOURS CONTENTIEUX

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

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

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

ARTICLE 18 : ETAT DES SERVITUDES « RISQUES » ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des Risques et Pollutions (naturels, Miniers, Technologiques, Radon, Sismique,) établi selon les données issues des informations légales disponibles produites par la Préfecture de Toulouse et de faire siennes les mises en conformité obligatoires qui peuvent en découler pour ce qui concerne la nature des installations objet de ce bail.

Fait à Miremont

Le 11 Décembre 2023

En 4 exemplaires dont chaque partie conserve une copie.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Jean Langry	Claire Carbonnel	ICEA, Jean Paul Gardette, Président	Rayons Verts, Vincent Réquillart, Président

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Statuts ICEA

ANNEXE 2 : Statuts LES RAYONS VERTS

ANNEXE 3: Localisation et implantation de l'équipement photovoltaïque

- **3.1 Implantation en toiture**
- **3.2 Plan de cadastre**

ANNEXE 4 : Détail de l'investissement prévu