

100544301  
ED/EMA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE  
À BRANTÔME (Dordogne), 48, rue Gambetta,  
Étienne DUBUISSON, notaire associé de la selarl ACTION notaire, titulaire  
de l'office notarial à BRANTÔME en Périgord (Dordogne - 24310), 24005,**

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

**ONT COMPARU**

La **Commune de BERGERAC**, Commune, personne morale de droit public  
située dans le département de la Dordogne, dont l'adresse est à BERGERAC (24100),  
19 rue Neuve d'Argenson, identifiée au SIREN sous le numéro 212400378.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**", sans que cette  
appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs  
bailleurs, y compris les époux.

**D'UNE PART**

La Société dénommée **TOITURES SOLAIRES DU PÉRIGORD**, Société par  
actions simplifiée au capital de 300.000,00 €, dont le siège est à PERIGUEUX (24000),  
78 rue Victor Hugo, identifiée au SIREN sous le numéro 841405236 et immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés de PERIGUEUX.

Figurant ci-après sous la dénomination "**PRENEUR**" ou "**EMPHYTEOTE**"  
sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait  
plusieurs preneurs, y compris les époux.

**D'AUTRE PART**

Le BAILLEUR et le PRENEUR sont ci-après désignés individuellement une "PARTIE" et collectivement les "PARTIES".

### **PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- La Commune de BERGERAC est représentée à l'acte par son maire, Jonathan PRIOLEAUD, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal de ladite ville en date des 24 mars 2022 télétransmise à la Préfecture de la Dordogne le 28 mars 2022 et ## 2024 télétransmise à la Préfecture de la Dordogne le ## 2024 dont les ampliations demeureront ci-après annexées.

- La Société dénommée TOITURES SOLAIRES DU PÉRIGORD est représentée à l'acte par son directeur général, Daniel FENAUX, nommé à cette fonction en vertu de l'article 27 des statuts constitutifs de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 14 desdits statuts.

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

### **IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

Dans le cadre de son activité de développement des énergies nouvelles, la société TOITURES SOLAIRES DU PÉRIGORD, Preneur, est amenée à investir dans des installations de production d'électricité, notamment d'origine solaire, en vue de les exploiter et de vendre à tout fournisseur l'électricité produite. Ces installations sont destinées à être raccordées au réseau public de distribution d'électricité (ci-après le "Réseau Public").

La ville de BERGERAC, Bailleur, est propriétaire de neuf bâtiments (ci-après dénommés les "Bâtiments" ou l'"Emplacement loué") situés sur les parcelles ci-après désignées (ci-après dénommée le "Site") dont les toitures représenteraient un potentiel photovoltaïque.

Le Preneur a répondu à un appel à projets du Bailleur pour réaliser un projet photovoltaïque (ci-après le "Projet") sur le Site, en qualité de producteur d'énergie électrique. Le Projet consiste en l'installation d'une centrale photovoltaïque d'une puissance comprise entre 150 et 250 kWc (ci-après la "Centrale" ou la "Centrale photovoltaïque") en toiture des Bâtiments.

Le Bailleur, intéressé et favorable au Projet présenté par le Preneur, est disposé à mettre, d'une part, le Site et, d'autre part, les Bâtiments à la disposition du Preneur pour permettre la réalisation du Projet.

Préalablement au bail emphytéotique, il sera établi l'état descriptif de division en volumes des parcelles objet des présentes.

## I - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES :

### I-1 – INTRODUCTION

Dans le cadre du développement d'un projet photovoltaïque, la société TOITURES SOLAIRES DU PÉRIGORD a répondu à un appel à projet de la ville de BERGERAC comme il a été dit plus haut afin d'équiper la toiture de neuf bâtiments existants à usage d'école, l'École Maternelle Cyrano de Bergerac, avec des panneaux photovoltaïques en vue de produire de l'électricité.

Il a été décidé de diviser ce terrain en VINGT-SEPT volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes qui seront créées d'une part pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des volumes, d'autre part pour en permettre l'utilisation rationnelle.

Préalablement à la division en volumes des parcelles objet des présentes, il va être procédé à la division de l'ancienne parcelle sise à BERGERAC cadastrée section ER numéro 168 en trois nouvelles parcelles dont deux feront l'objet du présent bail emphytéotique :

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DÉSIGNATION

A BERGERAC (DORDOGNE) 24100 4 Rue du Bois Sacré,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ER	218	4 rue du Bois Sacré	00 ha 14 a 75 ca
ER	219	4 rue du Bois Sacré	00 ha 18 a 16 ca

Total surface : 00 ha 32 a 91 ca

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

#### Division cadastrale

La parcelle, sise sur la commune de BERGERAC, originellement cadastrée section ER numéro 168 lieudit 4 rue du Bois Sacré pour une contenance de un hectare quarante et un ares cinquante et un centiares (01ha 41a 51ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle présentement donnée à bail cadastrée section ER numéro 218.
- La parcelle présentement donnée à bail cadastrée section ER numéro 219.
- Le **BAILLEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section ER numéro 217 lieudit 4 rue du Bois Sacré pour une contenance de un hectare huit ares soixante centiares (01ha 08a 60ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par le cabinet ALTEO, géomètre expert à PERIGUEUX, le 7 juin 2024 sous le numéro 6483.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

**\* Division en volumes de la parcelle cadastrée section ER numéro 219 :**

**I-2 – DÉSIGNATION**

La parcelle qui constitue l'assiette de la présente division en volumes est cadastrée :

A BERGERAC (24100), 4 rue du Bois sacré

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Contenance cadastrale
ER	219	4 rue du bois sacré	0ha18a16ca

**TOTAL Contenance Cadastre : 0ha18a16ca**

**SECTION 1 DIVISION EN VOLUMES**

Le présent État Descriptif de Division définit 13 volumes :

- Volume 1 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 1 EXISTANT  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise de la toiture du bâtiment destiné à recevoir les panneaux photovoltaïques.

- Volume 2 : BÂTIMENT 1 EXISTANT  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise du bâtiment existant.

- Volume 3 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 2 EXISTANT  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise de la toiture du bâtiment destiné à recevoir les panneaux photovoltaïques.

- Volume 4 : BÂTIMENT 2 EXISTANT  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise du bâtiment existant.

- Volume 5 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 3 EXISTANT  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise de la toiture du bâtiment destiné à recevoir les panneaux photovoltaïques.

- Volume 6 : BÂTIMENT 3 EXISTANT  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise du bâtiment existant.

- Volume 7 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 4 EXISTANT  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise de la toiture du bâtiment destiné à recevoir les panneaux photovoltaïques.

- Volume 8 : BÂTIMENT 4 EXISTANT

Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise du bâtiment existant.

- Volume 9 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 5 EXISTANT

Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise de la toiture du bâtiment destiné à recevoir les panneaux photovoltaïques.

- Volume 10 : PAN EST DE LA TOITURE DU BÂTIMENT 5 EXISTANT

Ce volume comprend l'emprise des pans triangulaires Sud de la toiture du bâtiment 5 existant.

- Volume 11 : BÂTIMENT 5 EXISTANT

Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise du bâtiment existant.

- Volume 12 : LOCAUX ONDULEUR

Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise des locaux onduleurs pour alimentation de la toiture du bâtiment destiné à recevoir les panneaux photovoltaïques.

- Volume 13 : TERRAINS

Ce volume comprend la totalité du tréfonds jusqu'aux limites de l'assiette de la présente division en volumes, et l'ensemble des parties aériennes à l'exception des volumes définis ci-avant.

## **SECTION 2**    **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

La numérotation des fractions des volumes adoptée est la suivante :

- Le premier chiffre correspond au numéro de volume auquel ladite fraction est attachée.
- Le deuxième chiffre sert à situer ladite fraction.

### ➤ **VOLUME 1 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 1 EXISTANT**

Le présent volume, représenté sous une teinte mauve au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 200, 201, 202, 203
- Superficie : 120 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (variables - plans inclinés successifs en forme de toit)

Extrémité Ouest de la toiture (entre les points 200 et 201) d'altitude NGF 34,21m

Faîtage (entre les points 204 et 205) d'altitude NGF 35,92m

Extrémité Est de la toiture (entre les points 202 et 203) d'altitude NGF 34,18m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite supérieure : sans limite

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

### ➤ **VOLUME 2 : BÂTIMENT 1 EXISTANT**

Le présent volume, représenté sous une teinte marron au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 200, 201, 202, 203
- Superficie : 120 m<sup>2</sup>
- Limite supérieure : (variables - plans inclinés successifs en forme de toit)

Extrémité Ouest de la toiture (entre les points 200 et 201) d'altitude NGF 34,21m

Faîtage (entre les points 204 et 205) d'altitude NGF 35,92m

Extrémité Est de la toiture (entre les points 202 et 203) d'altitude NGF 34,18m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite inférieure : 30,24m NGF

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 3 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 2 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte verte au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 201, 206, 207, 208
- Superficie : 189 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (variables - plans inclinés successifs en forme de toit)

Extrémité Ouest de la toiture (entre les points 201 et 206) d'altitude NGF 34,24m

Faîtage (entre les points 209 et 210) d'altitude NGF 36,34m

Extrémité Est de la toiture (entre les points 207 et 208) d'altitude NGF 34,24m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite supérieure : sans limite

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 4 : BÂTIMENT 2 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte mauve au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 201, 206, 207, 208
- Superficie : 189 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (variables - plans inclinés successifs en forme de toit)

Extrémité Ouest de la toiture (entre les points 201 et 206) d'altitude NGF 34,24m

Faîtage (entre les points 209 et 210) d'altitude NGF 36,34m

Extrémité Est de la toiture (entre les points 207 et 208) d'altitude NGF 34,24m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite inférieure : 30,37m NGF

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 5 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 3 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte parme au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 211, 212, 213, 214
- Superficie : 209 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (variables - plans inclinés successifs en forme de toit)

Extrémité Ouest de la toiture (entre les points 211 et 212) d'altitude NGF 34,46m

Faîtage (entre les points 215 et 216) d'altitude NGF 36,93m

Extrémité Est de la toiture (entre les points 213 et 214) d'altitude NGF 34,46m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite supérieure : sans limite

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 6 : BÂTIMENT 3 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte verte au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 211, 212, 213, 214
- Superficie : 209 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (variables - plans inclinés successifs en forme de toit)

Extrémité Ouest de la toiture (entre les points 211 et 212) d'altitude NGF 34,46m

Faîtage (entre les points 215 et 216) d'altitude NGF 36,93m

Extrémité Est de la toiture (entre les points 213 et 214) d'altitude NGF 34,46m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite inférieure : 30,38m NGF

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 7 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 4 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte rose au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 217, 218, 219, 220
- Superficie : 190 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (variables - plans inclinés successifs en forme de toit)

Extrémité Ouest de la toiture (entre les points 217 et 218) d'altitude NGF 34,26m

Faîtage (entre les points 221 et 222) d'altitude NGF 36,29m

Extrémité Est de la toiture (entre les points 219 et 220) d'altitude NGF 34,26m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite supérieure : sans limite

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 8 : BÂTIMENT 4 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte jaune au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 217, 218, 219, 220
- Superficie : 190 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (variables - plans inclinés successifs en forme de toit)

Extrémité Ouest de la toiture (entre les points 217 et 218) d'altitude NGF 34,26m

Faîtage (entre les points 221 et 222) d'altitude NGF 36,29m

Extrémité Est de la toiture (entre les points 219 et 220) d'altitude NGF 34,26m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite inférieure : 30,35m NGF

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 9 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 5 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte marron au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 218, 223, 229, 228
- Superficie : 113 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (plan incliné)

Extrémité Ouest de la toiture (entre les points 218 et 223) d'altitude NGF 34,15m

Faîtage (entre les points 230 et 231) d'altitude NGF 36,11m

Extrémité Est de la toiture (entre les points 228 et 229) d'altitude NGF 34,41m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite supérieure : sans limite

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 10 : PAN EST DE LA TOITURE DU BÂTIMENT 5 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte mauve claire aux coupes et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 225, 226, 227, 228, 229, 234
- Superficie : 32 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (plan incliné)

Extrémité Est du pan de toiture (gouttière) (entre les points 225 et 234) d'altitude NGF 33,35m

Faîtage du pan de toiture (entre les points 228 et 229) d'altitude NGF 34,41m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite supérieure : sans limite

➤ VOLUME 11 : BÂTIMENT 5 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte verte au coupe et plan annexés, est défini comme suit :



Première fraction 11.1:

- Délimitée par les sommets n° 218, 223, 229, 228
- Superficie : 113 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (variables - plans inclinés)

Extrémité Ouest de la toiture (entre les points 218 et 223) d'altitude NGF 34,15m

Faîtage (entre les points 230 et 231) d'altitude NGF 36,11m

Extrémité Est de la toiture (entre les points 228 et 229) d'altitude NGF 34,41m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite inférieure : 30,38m NGF

Deuxième fraction 11.2:

- Délimitée par les sommets n° 225, 226, 227, 228, 229, 234
- Superficie : 32 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (plan incliné)

Extrémité Est du pan de toiture (gouttière) (entre les points 225 et 234) d'altitude NGF 33,35m

Faîtage du pan de toiture (entre les points 228 et 229) d'altitude NGF 34,41m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite inférieure : 30,38m NGF

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

#### ➤ VOLUME 12 : LOCAL ONDULEUR

Le présent volume, représenté sous une teinte rose à la coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 232, 233, 234, 235
- Superficie : 3 m<sup>2</sup>
- Limite supérieure : sans limite
- Limite inférieure : 30,38 m NGF

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

#### ➤ VOLUME 13 : TERRAIN RESTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte jaune aux coupes et plan annexés, comprend la totalité du Tréfonds jusqu'aux limites de l'assiette de la présente division en volumes, et l'ensemble des parties aériennes à l'exception des volumes définis ci - avant.

Première fraction n°13.1 :

- Délimitée par le périmètre de la parcelle, sommets n° 236 à 239.
- Superficie : 0ha18a16ca
- S'exerçant du tréfonds à la côte de +30,24m (côte NGF).

Deuxième fraction n°13.2 :

- Délimitée par les sommets n° 236 à 239 soustrait des contours délimités par les sommets n°200 à 203 (Bâtiment 1),
- Superficie : 1696 m<sup>2</sup>
- S'exerçant de la côte +30,24m à la côte 30,35m (côte NGF).

Troisième fraction n°13.3 :

- Délimitée par les sommets n° 236 à 239 soustrait des contours délimités par les sommets n°n°200 à 203 (Bâtiment 1), les sommets n°217, 218, 219, 220 (Bâtiment 4),
- Superficie : 1506 m<sup>2</sup>
- S'exerçant de la côte +30,35m à la côte 30,38m (côte NGF).

Quatrième fraction n°13.4 :

- Délimitée par les sommets n° 236 à 239 soustrait des contours délimités par les sommets n°n°200 à 203 (Bâtiment 1), les sommets n°217, 218, 219, 220 (Bâtiment 4), les sommets n°201, 206, 207, 208, (Bâtiment 2), les sommets n°211, 212, 213, 214 (Bâtiment 3), les sommets n°218, 223, 228, 229 (Bâtiment 5) et les sommets n° 232, 233, 234, 235 (Local onduleur côté Est).
- Superficie : 992 m<sup>2</sup>
- S'exerçant de la côte +30,38m (côte NGF) et sans limitation en élévation.

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

Le propriétaire du volume TREIZE conservera la faculté de subdiviser sa propriété et, s'il le souhaite, réduire l'assiette cadastrale de la division en volumes aux seuls terrains supportant l'emprise au sol des volumes précités, sous réserve du maintien des servitudes existantes.

État Descriptif de Division en Volumes dont l'assiette est définie par la parcelle Section ER n°219 à BERGERAC (24)					
N° du Volumes - Désignati on	Fraction de Volume	Superficie – Fraction de Volume (m <sup>2</sup> )	Hauteur d'application – Cotes Altimétriques		Référence aux coupes
			Inférieure	Supérieure	
1	-	120	Plans inclinés de 34,21 à 35,92 et de 35,92 à 34,18	+ infini	1
2	-	120	+30,24m	Plans inclinés de 34,21 à 35,92 et de 35,92 à 34,18	1
3	-	189	Plans inclinés de 34,24 à 36,34 et de 36,34 à 34,24	+ infini	1
4	-	189	+30,38m	Plans inclinés de 34,24 à 36,34 et de 36,34 à 34,24	1
5	-	209	Plans inclinés de 34,46 à 36,93 et de 36,93 à 34,46	+ infini	
6	-	209	+30,38	Plans inclinés de 34,46 à 36,93 et de 36,93 à 34,46	

Envoyé en préfecture le 03/07/2024

Reçu en préfecture le 03/07/2024

Publié le 03/07/2024



ID : 024-212400378-20240627-D20240069-DE

7	-	190	Plans inclinés de 34,26 à 36,29 et de 36,29 à 34,26	+ infini	
8	-	190	+30,35	Plans inclinés de 34,26 à 36,29 et de 36,29 à 34,26	
9	-	113	Plans inclinés de 34,15 à 36,11 et de 36,11 à 34,41	+ infini	
10	-	32	Pan incliné de 34,41 à 33,35	+ infini	
11	1	113	+30,38	Plans inclinés de 34,15 à 36,11 et de 36,11 à 34,41	
	2	32	+30,38	Pan incliné de 34,41 à 33,35	
12	1	3	+30,38	+ infini	
13	1	1816	- infini	+30,24m	1
	2	1696	+30,24m	+ 30,35	1
	3	1506	+30,35	+30,38	
	4	992	+30,38	+ infini	

Tableau de coordonnées					
200	1500011.566	4185288.386	220	1500023.528	4185338.202
201	1500012.045	4185302.485	221	1500018.459	4185338.416
202	1500020.558	4185302.124	222	1500019.075	4185356.995
203	1500020.079	4185288.026	223	1500014.393	4185371.054
204	1500015.833	4185288.206	225	1500024.833	4185358.958
205	1500016.311	4185302.304	226	1500022.493	4185359.040
206	1500012.681	4185320.865	227	1500022.419	4185356.855
207	1500022.933	4185320.434	228	1500022.073	4185356.869
208	1500022.298	4185302.051	229	1500022.546	4185370.711
209	1500017.064	4185302.272	230	1500018.648	4185370.867
210	1500017.881	4185320.646	231	1500018.180	4185357.033
211	1500012.415	4185320.876	232	1500023.214	4185371.934
212	1500013.026	4185338.645	233	1500025.312	4185371.846
213	1500024.766	4185338.150	234	1500025.260	4185370.597
214	1500024.159	4185320.383	235	1500023.162	4185370.685
215	1500018.324	4185320.628	236	1500011.307	4185376.187
216	1500019.025	4185338.392	237	1500031.040	4185375.358
217	1500013.288	4185338.634	238	1500027.874	4185282.692
218	1500013.921	4185357.213	239	1500008.141	4185283.524
219	1500024.162	4185356.781			

L'État Descriptif de Division en Volumes ci-dessus et les plans désignés ci-dessus, ont été dressés par le Cabinet ALTEO Géomètres-Experts à Périgueux.

Ces éléments sont à considérer avec la tolérance d'usage en matière de construction de bâtiments.

Les côtes altimétriques indiquées sur ces plans sont projetées, la côte exacte ne pouvant résulter que d'une mesure à la suite de l'achèvement de l'ensemble immobilier.

Dans le cas de contradiction entre la définition géométrique des volumes et leur définition littéraire, c'est cette dernière qui prévaudra.

Sont demeurés annexés après mention :

- La vue en plan échelle 1/150<sup>ème</sup>
- La coupe 1/150<sup>ème</sup>

**\* Division en volumes de la parcelle cadastrée section ER numéro 218 :**

**I-2 – DÉSIGNATION**

La parcelle qui constitue l'assiette de la présente division en volumes est cadastrée :

A BERGERAC (24100), 4 rue du Bois Sacré,  
Figurant au Cadastre :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Contenance cadastrale
ER	218	4 rue du bois sacré	0ha14a75ca

**TOTAL Contenance Cadastre : 0ha14a75ca**

**SECTION 1 - DIVISION EN VOLUMES**

Le présent État Descriptif de Division définit 14 volumes :

- Volume 1 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 6 EXISTANT  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise de la toiture du bâtiment destiné à recevoir les panneaux photovoltaïques.

- Volume 2 : PAN NORD DE LA TOITURE DU BÂTIMENT 6 EXISTANT  
Ce volume comprend l'emprise des pans triangulaires Sud de la toiture du bâtiment 6 existant.

- Volume 3 : BÂTIMENT 6 EXISTANT  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise du bâtiment existant.

- Volume 4 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 7 EXISTANT  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise de la toiture du bâtiment destiné à recevoir les panneaux photovoltaïques.

- Volume 5 : PAN NORD DE LA TOITURE DU BÂTIMENT 7 EXISTANT  
Ce volume comprend l'emprise des pans triangulaires Sud de la toiture du bâtiment 7 existant.

- Volume 6 : BÂTIMENT 7 EXISTANT  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise du bâtiment existant.

- Volume 7: PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 8 EXISTANT  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise de la toiture du bâtiment destiné à recevoir les panneaux photovoltaïques.

- Volume 8 : PAN NORD DE LA TOITURE DU BÂTIMENT 8 EXISTANT  
Ce volume comprend l'emprise des pans triangulaires Sud de la toiture du bâtiment 8 existant.

- Volume 9 : BÂTIMENT 8 EXISTANT  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise du bâtiment existant.

- Volume 10 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 9 EXISTANT  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise de la toiture du bâtiment destiné à recevoir les panneaux photovoltaïques.

- Volume 11 : PAN NORD DE LA TOITURE DU BÂTIMENT 9 EXISTANT  
Ce volume comprend l'emprise des pans triangulaires Sud de la toiture du bâtiment 9 existant.

- Volume 12 : BÂTIMENT 9 EXISTANT  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise du bâtiment existant.

- Volume 13 : LOCAL ONDULEUR  
Ce volume comprend l'ensemble de l'emprise des locaux onduleurs pour alimentation de la toiture du bâtiment destiné à recevoir les panneaux photovoltaïques.

- Volume 14: TERRAINS  
Ce volume comprend la totalité du tréfonds jusqu'aux limites de l'assiette de la présente division en volumes, et l'ensemble des parties aériennes à l'exception des volumes définis ci-avant.

### **SECTION 3 ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

La numérotation des fractions des volumes adoptée est la suivante :

- Le premier chiffre correspond au numéro de volume auquel la dite fraction est attachée.
- Le deuxième chiffre sert à situer ladite fraction.

#### **➤ VOLUME 1 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 6 EXISTANT**

Le présent volume, représenté sous une teinte verte foncée au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 240, 241, 242, 243
- Superficie : 60 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (plan incliné )

Extrémité Sud de la toiture (entre les points 240 et 241) d'altitude NGF 34,04m

Faîtage (entre les points 243 et 242) d'altitude NGF 35,62m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite supérieure : sans limite

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 2 : PAN NORD DE LA TOITURE DU BÂTIMENT 6 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte bleue claire aux coupes et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 242, 243, 244, 245
- Superficie : 59 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (plan incliné)

Extrémité Nord du pan de toiture (gouttière) (entre les points 244 et 245) d'altitude NGF 34,04m

Faîtage du pan de toiture (entre les points 242 et 243) d'altitude NGF 35,62m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite supérieure : sans limite

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 3 : BÂTIMENT 6 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte jaune au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Première fraction 3.1:

- Délimitée par les sommets n° 240, 241, 242, 243
- Superficie : 60 m<sup>2</sup>
- Limite supérieure : (plan incliné)

Extrémité Sud de la toiture (entre les points 240 et 241) d'altitude NGF 34,04m

Faîtage (entre les points 248 et 249) d'altitude NGF 35,62m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite inférieure : 30,09m NGF

Deuxième fraction 3.2:

- Délimitée par les sommets n° 242, 243, 244, 245
- Superficie : 59 m<sup>2</sup>
- Limite supérieure : (plan incliné)

Extrémité Nord de la toiture (entre les points 244 et 245) d'altitude NGF 34,04m

Faîtage (entre les points 242 et 243) d'altitude NGF 35,62m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite inférieure : 30,09m NGF

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 4 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 7 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte rose foncé au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 247, 248, 249, 250
- Superficie : 95 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (plan incliné)

Extrémité Sud de la toiture (entre les points 247 et 248) d'altitude NGF 34,11m

Faîtage (entre les points 249 et 250) d'altitude NGF 36,03m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite supérieure : sans limite

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 5 : PAN NORD DE LA TOITURE DU BÂTIMENT 7 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte saumon aux coupes et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 245, 246, 250, 249
- Superficie : 94 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (plan incliné)

Extrémité Nord du pan de toiture (gouttière) (entre les points 245 et 246) d'altitude NGF 34,11m

Faîtage du pan de toiture (entre les points 249 et 250) d'altitude NGF 36,03m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite supérieure : sans limite

➤ VOLUME 6 : BÂTIMENT 7 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte rose claire au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Première fraction 6.1:

- Délimitée par les sommets n° 245, 246, 250, 249
- Superficie : 94 m<sup>2</sup>
- Limite supérieure : (plan incliné)

Extrémité Nord de la toiture (entre les points 245 et 246) d'altitude NGF 34,11m

Faîtage (entre les points 249 et 250) d'altitude NGF 36,03m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite inférieure : 30,09m NGF

Deuxième fraction 6.2:

- Délimitée par les sommets n° 247, 248, 249, 250
- Superficie : 95 m<sup>2</sup>
- Limite supérieure : (plan incliné)

Extrémité Sud de la toiture (entre les points 247 et 248) d'altitude NGF 34,11m

Faîtage (entre les points 249 et 250) d'altitude NGF 36,03m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite inférieure : 30,09m NGF

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 7 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 8 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte kaki au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 247, 253, 254, 252
- Superficie : 140 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (plan incliné)

Extrémité Sud de la toiture (entre les points 247 et 252) d'altitude NGF 33,75m

Faîtage (entre les points 253 et 254) d'altitude NGF 35,68m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite supérieure : sans limite

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 8 : PAN NORD DE LA TOITURE DU BÂTIMENT 8 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte bleue aux coupes et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 246, 251, 254, 253
- Superficie : 137 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (plan incliné)

Extrémité Nord du pan de toiture (gouttière) (entre les points 246 et 251) d'altitude NGF 33,75m

Faîtage du pan de toiture (entre les points 253 et 254) d'altitude NGF 35,68m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite supérieure : sans limite

➤ VOLUME 9 : BÂTIMENT 8 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte rose au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Première fraction 9.1:

- Délimitée par les sommets n° 246, 251, 254, 253
- Superficie : 137 m<sup>2</sup>
- Limite supérieure : (plan incliné)

Extrémité Nord de la toiture (entre les points 246 et 251) d'altitude NGF 33,75m

Faîtage (entre les points 253 et 254) d'altitude NGF 35,68m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite inférieure : 30,00m NGF

Deuxième fraction 9.2:

- Délimitée par les sommets n° 247, 253, 254, 252
- Superficie : 140 m<sup>2</sup>
- Limite supérieure : (plan incliné)

Extrémité Sud de la toiture (entre les points 247 et 252) d'altitude NGF 33,75m

Faîtage (entre les points 253 et 254) d'altitude NGF 35,68m



La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite inférieure : 30,00m NGF

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 10 : PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DU BÂTIMENT 9 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte saumon au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 256, 257, 258, 259
- Superficie : 60 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (plan incliné)

Extrémité Sud de la toiture (entre les points 258 et 259) d'altitude NGF 33,73m

Faîtage (entre les points 256 et 257) d'altitude NGF 35,30m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite supérieure : sans limite

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

➤ VOLUME 11 : PAN NORD DE LA TOITURE DU BÂTIMENT 9 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte mauve aux coupes et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 251, 255, 256, 257
- Superficie : 58 m<sup>2</sup>
- Limite inférieure : (plan incliné)

Extrémité Nord du pan de toiture (gouttière) (entre les points 251 et 255) d'altitude NGF 33,74m

Faîtage du pan de toiture (entre les points 256 et 257) d'altitude NGF 35,30m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite supérieure : sans limite

➤ VOLUME 12 : BÂTIMENT 9 EXISTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte mauve au coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Première fraction 12.1:

- Délimitée par les sommets n° 251, 255, 256, 257
- Superficie : 58 m<sup>2</sup>
- Limite supérieure : (plan incliné)

Extrémité Nord de la toiture (entre les points 251 et 255) d'altitude NGF 33,74m

Faîtage (entre les points 256 et 257) d'altitude NGF 35,30m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite inférieure : 29,77m NGF

Deuxième fraction 12.2:

- Délimitée par les sommets n° 256, 257, 258, 259
- Superficie : 60 m<sup>2</sup>
- Limite supérieure : (plan incliné)

Extrémité Sud de la toiture (entre les points 258 et 259) d'altitude NGF 33,73m

Faîtage (entre les points 256 et 257) d'altitude NGF 35,30m

La limite est fixée au-dessus de la tôle bac acier, du système de couverture ou du principe d'étanchéité du bâtiment

- Limite inférieure : 29,77m NGF

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

#### > VOLUME 13 : LOCAL ONDULEUR

Le présent volume, représenté sous une teinte rose à la coupe et plan annexés, est défini comme suit :

Fraction unique :

- Délimitée par les sommets n° 255, 260, 261, 262
- Superficie : 3 m<sup>2</sup>
- Limite supérieure : sans limite
- Limite inférieure : 29,77 m NGF

Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

#### > VOLUME 14 : TERRAIN RESTANT

Le présent volume, représenté sous une teinte jaune aux coupes et plan annexés, comprend la totalité du Tréfonds jusqu'aux limites de l'assiette de la présente division en volumes, et l'ensemble des parties aériennes à l'exception des volumes définis ci - avant.

Première fraction n°14.1 :

- Délimitée par le périmètre de la parcelle, sommets n° 263 à 266.
- Superficie : 0ha14a75ca
- S'exerçant du tréfonds à la côte de +29,77m (côte NGF).

Deuxième fraction n°14.2 :

- Délimitée par les sommets n° 263 à 266 soustrait des contours délimités par les sommets n°251, 255, 259, 258 (Bâtiment 9) et les sommets n°255, 260, 261, 262 (Local onduleur côté Est) .
- Superficie : 1354 m<sup>2</sup>
- S'exerçant de la côte +29,77m à la côte 30,00m (côte NGF).

Troisième fraction n°14.3 :

- Délimitée par les sommets n° 263 à 266 soustrait des contours délimités par les sommets n°251, 255, 259, 258 (Bâtiment 9) et les sommets n°255, 260, 261, 262 (Local onduleur côté Est), les sommets n°246, 251, 252, 247 (Bâtiment 8)
- Superficie : 1077 m<sup>2</sup>
- S'exerçant de la côte +30,00m à la côte 30,09m (côte NGF).

Quatrième fraction n°14.4 :

- Délimitée par les sommets n° 263 à 266 soustrait des contours délimités par les sommets n°251, 255, 259, 258 (Bâtiment 9) et les sommets n°255, 260, 261, 262 (Local onduleur côté Est), les sommets n°246, 251, 252, 247 (Bâtiment 8), les sommets n°240, 241, 245, 244 ( Bâtiment 6), les sommets n°245, 246, 247, 248 ( Bâtiment 7)

- Superficie : 769m<sup>2</sup>
- S'exerçant de la côte +30,09m (côte NGF) et sans limitation en élévation.

➤ Ce volume comprendra le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par la suite.

Le propriétaire du volume QUATORZE conservera la faculté de subdiviser sa propriété et, s'il le souhaite, réduire l'assiette cadastrale de la division en volumes aux seuls terrains supportant l'emprise au sol des volumes précités, sous réserve du maintien des servitudes existantes.

État Descriptif de Division en Volumes dont l'assiette est définie par la parcelle Section ER n° 218 à BERGERAC (24)					
N° du Volumes - Désignation	Fraction de Volume	Superficie - Fraction de Volume (m <sup>2</sup> )	Hauteur d'application – Cotes Altimétriques		Référence aux coupes
			Inférieure	Supérieure	
1	-	60	Plan incliné de 34,04 à 35,62	+ infini	
2	-	59	Plan incliné de 34,04 à 35,62	+ infini	
3	1	60	+30,09	Plan incliné de 34,04 à 35,62	
	2	59	+30,09	Plan incliné de 34,04 à 35,62	
4	-	95	Plan incliné de 34,11 à 36,03	+ infini	
5	-	94	Plan incliné de 34,11 à 36,03	+ infini	
6	1	94	+30,09	Plan incliné de 34,11 à 36,03	
	2	95	+30,09	Plan incliné de 34,11 à 36,03	
7	-	140	Plan incliné de 33,75 à 35,68	+ infini	
8	-	137	Plan incliné de 33,75 à 35,68	+ infini	
9	1	137	+30,00	Plan incliné de 33,75 à 35,68	
	2	140	+30,00	Plan incliné de 33,75 à 35,68	

10	-	60	Plan incliné de 33,73 à 35,30	+ infini	
11	-	58	Plan incliné de 33,74 à 35,30	+ infini	
12	1	58	+29,77	Plan incliné de 33,74 à 35,30	
	2	60	+29,77	Plan incliné de 33,73 à 35,30	
13	-	3	+29,77	+ infini	
14	1	1475	- infini	+29,77m	1
	2	1354	+29,77m	+30,00m	
	3	1077	+30,00m	+ 30,09m	1
	4	769	+30,09m	+ infini	

Tableau de coordonnées

<b>240</b>	1500072.104	4185360.519	<b>254</b>	1500131.812	4185361.961
<b>241</b>	1500086.139	4185360.055	<b>255</b>	1500145.948	4185366.537
<b>242</b>	1500086.278	4185364.292	<b>256</b>	1500145.812	4185362.400
<b>243</b>	1500072.247	4185364.767	<b>257</b>	1500131.842	4185362.862
<b>244</b>	1500072.383	4185368.961	<b>258</b>	1500131.700	4185358.574
<b>245</b>	1500086.415	4185368.500	<b>259</b>	1500145.671	4185358.112
<b>246</b>	1500104.935	4185367.892	<b>260</b>	1500145.989	4185367.787
<b>247</b>	1500104.600	4185357.678	<b>261</b>	1500143.891	4185367.857
<b>248</b>	1500086.081	4185358.285	<b>262</b>	1500143.849	4185366.607
<b>249</b>	1500086.249	4185363.422	<b>263</b>	1500149.110	4185371.436
<b>250</b>	1500104.769	4185362.816	<b>264</b>	1500148.492	4185353.241
<b>251</b>	1500131.979	4185367.004	<b>265</b>	1500066.936	4185355.909
<b>252</b>	1500131.641	4185356.794	<b>266</b>	1500067.551	4185374.123
<b>253</b>	1500104.770	4185362.846			

L'État Descriptif de Division en Volumes ci-dessus et les plans désignés ci-dessus, ont été dressés par le Cabinet ALTEO Géomètres-Experts à Périgueux.

Ces éléments sont à considérer avec la tolérance d'usage en matière de construction de bâtiments.

Les côtes altimétriques indiquées sur ces plans sont projetés, la côte exacte ne pouvant résulter que d'une mesure à la suite de l'achèvement de l'ensemble immobilier.

Dans le cas de contradiction entre la définition géométrique des volumes et leur définition littéraire, c'est cette dernière qui prévaudra.

Sont demeurés annexés après mention :

- La vue en plan échelle 1/150<sup>ème</sup>
- La coupe 1/150<sup>ème</sup>

## II - BAIL EMPHYTÉOTIQUE

La ville de BERGERAC, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à TOITURES SOLAIRES DU PERIGORD, **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

### 1/ Les volumes 1, 3, 5, 7, 9 et 12 de la parcelle cadastrée section ER numéro 219 :

#### IDENTIFICATION DU BIEN

##### Désignation

A BERGERAC (24100), 4 rue du Bois sacré

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Contenance cadastrale
ER	219	4 rue du bois sacré	0ha18a16ca

**TOTAL Contenance Cadastre : 0ha18a16ca**

##### Les volumes suivants :

**VOLUME 1 : Volume « Panneaux photovoltaïques du Bâtiment 1 existant ».**

**VOLUME 3 : Volume « Panneaux photovoltaïques du Bâtiment 2 existant ».**

**VOLUME 5 : Volume « Panneaux photovoltaïques du Bâtiment 3 existant ».**

**VOLUME 7 : Volume « Panneaux photovoltaïques du Bâtiment 4 existant ».**

**VOLUME 9 : Volume « Panneaux photovoltaïques du Bâtiment 5 existant ».**

**VOLUME 12 : Volume « Locaux onduleur ».**

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### 2/ Les volumes 1, 4, 7, 10 et 13 de la parcelle cadastrée section ER numéro 218 :

#### IDENTIFICATION DU BIEN

##### Désignation

A BERGERAC (24100), 4 rue du Bois sacré

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Contenance cadastrale
ER	218	4 rue du bois sacré	0ha14a75ca

**TOTAL Contenance Cadastre : 0ha14a75ca**

##### Les volumes suivants :

**VOLUME 1 : Volume « Panneaux photovoltaïques du Bâtiment 6 existant ».**

**VOLUME 4 : Volume « Panneaux photovoltaïques du Bâtiment 7 existant ».**

**VOLUME 7 : Volume « Panneaux photovoltaïques du Bâtiment 8 existant ».**

**VOLUME 10 : Volume « Panneaux photovoltaïques du Bâtiment 9 existant ».**

**VOLUME 13 : Volume « Locaux onduleur ».**

Un extrait de plan cadastral est annexé.

**Effet relatif**

##

**Origine de propriété**

##

**SITUATION HYPOTHÉCAIRE DES BIENS DONNÉS A BAIL**

Les biens présentement donnés en location sont libres de toutes inscriptions de privilège ou d'hypothèques ou encore de charges quelconques .

**INFORMATIONS SUR L'URBANISME**

Le BAILLEUR et L'EMPHYTEOTE dispensent le notaire soussigné de requérir, préalablement à la signature de l'acte, un certificat ou une note de renseignements d'urbanisme concernant les biens vendus.

Le BAILLEUR et L'EMPHYTEOTE déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

OBSERVATION ici faite qu'un arrêté de non opposition à une déclaration préalable (installation de panneaux photovoltaïques et pose de onduleurs à l'extérieur du bâtiment) a été délivrée par la mairie de BERGERAC sous le numéro DP 024 037 22 D 0208 le 9 septembre 2022. Une copie de l'arrêté demeurera ci-après annexée.

Les Parties déclarent qu'elles ont procédé aux formalités d'affichage sur le terrain de ladite décision conformément à l'article R 424-15 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat d'affichage ci-annexé établi par Maître Jean-François ESTRADE, Commissaire de Justice à PERIGUEUX, en date des 16 septembre, 17 octobre et 17 novembre 2022.

Les Parties déclarent également qu'à leur connaissance, à ce jour, il n'existe aucun recours administratif, gracieux ou contentieux, ou déferé préfectoral à l'encontre de cet arrêté de non opposition ainsi qu'il résulte de l'attestation délivrée par la mairie de BERGERAC le 27 janvier 2023. Elles déclarent également que la Mairie de la commune de situation du terrain n'a formulé aucune opposition.

**RISQUES ET POLLUTIONS**

La commune où sont situés les biens immobiliers objet des présentes ayant fait l'objet d'un plan de prévention des risques naturels, technologiques et sismiques, le propriétaire en a donné l'information et le document en date du 12 juin 2024 a été annexé aux présentes.

**CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

Préalablement aux présentes, les parties ont signé une convention de promesse de bail emphytéotique dont copie est annexée aux présentes, dont les charges et conditions qui suivent sont la réitération authentique ; cette convention était complétée d'annexes qui sont également annexées aux présentes.

Les Parties conviennent expressément et d'un commun accord que le Bail emphytéotique, est réalisé sous les conditions essentielles suivante :

### Objet du bail emphytéotique :

Le Bail, objet des présentes, est consenti aux fins de l'installation, par l'entreprise choisie par le Preneur et sous la maîtrise d'ouvrage de ce dernier, sur l'Emplacement Loué, de la Centrale photovoltaïque, en vue de la vente par le Preneur à tout distributeur habilité, de l'électricité produite par ladite Centrale.

La Centrale comprendra de manière exhaustive les éléments suivants :

- Le système d'intégration des modules photovoltaïques venant se fixer sur les pannes de la structure des Bâtiments et les modules photovoltaïques ;
- Les appareils électriques nécessaires au fonctionnement de la Centrale, à savoir : des câblages, des onduleurs, des compteurs, des cellules de protection et de couplage et le poste de livraison électrique.

En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, le Preneur bénéficiera également de tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire au raccordement de la Centrale au Réseau Public, à son exploitation et à sa maintenance.

### Installation et raccordement à la Centrale :

Le Preneur informe le Bailleur qu'il installera la Centrale et ses accessoires, en tant que Maître d'Ouvrage, à ses frais exclusifs, sur l'Emplacement Loué, une fois la prise de possession de l'Emplacement Loué effectuée. Le Preneur fera également procéder au raccordement de la Centrale.

En vue de permettre l'installation et le raccordement à la Centrale, les parties conviennent qu'il est nécessaire d'effectuer les travaux suivants, n'entrant pas directement dans les coûts d'installation de la Centrale :

#### **Travaux à la charge du preneur :**

- L'obtention des autorisations nécessaires au développement et à la réalisation de la Centrale ;
- Le renforcement des structures des Bâtiments, le remplacement des membranes et l'installation d'une nouvelle couverture en bac acier pour l'ensemble des Bâtiments ;
- Le remplacement des tuiles ne permettant pas la mise en place du système d'intégration en surimposition ;
- La conception et l'installation de la Centrale en toiture ;
- La tranchée des Bâtiments au point de livraison dans la perspective du raccordement de la Centrale au Réseau Public ;
- Le raccordement de la Centrale au Réseau Public ;
- Les travaux d'entretien et de maintenance et, le cas échéant de remplacement, pendant toute la durée du bail, de la centrale ou de ses accessoires électriques, sauf cas particulier exposés dans le cadre du présent bail.

#### **Travaux à la charge du Bailleur :**

- Les modifications nécessaires à l'aménagement des Bâtiments en tant qu'établissement recevant du public (ERP) ;
- L'élagage des arbres à proximité du Projet ;
- Tous les ouvrages ne correspondant pas au Projet.

La Centrale devra garantir la sécurité des personnes et des biens selon les normes en vigueur au dépôt du permis de construire.

Le Preneur devra faire installer la Centrale et ses accessoires et exécuter les travaux et aménagements de raccordement conformément aux règles de l'art et aux dispositions de l'autorisation d'urbanisme relative à la Centrale.

Le Bailleur sera invité à constater l'achèvement de l'installation de la Centrale afin de lui permettre, le cas échéant, de formuler ses réserves éventuelles notamment sur les détériorations qui auraient pu être apportées à la structure des Bâtiments.

La constatation de cet achèvement donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par le Bailleur et le Preneur, à défaut d'un tel état des lieux, la structure sera réputée comme avoir été laissée en bon état lors de l'achèvement des travaux. En cas de désaccord entre les Parties pour constater cet achèvement, il y sera procédé par un tiers arbitre que les parties désigneront à cette fin. Dans le cas où ce constat d'achèvement serait assorti de réserves, le Preneur devra procéder à toute intervention nécessaire à la levée des dites réserves dans les meilleurs délais.

### **CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL**

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

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

A l'expiration du Bail et sur demande expresse écrite du Bailleur respectant un préavis de 12 mois, le Preneur s'engage à respecter la proposition choisie par le Bailleur :

- Option 1 : l'ensemble des équipements de la Centrale restent en place et deviennent la propriété du BAILLEUR, celui-ci devant faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives en vigueur à cette date nécessaires à l'exploitation de la Centrale pour vendre l'énergie produite ou l'auto-consommer, sans aucune garantie de la part du PRENEUR ;

- Option 2 : le PRENEUR dépose à ses frais les équipements de production d'énergie à savoir la Centrale photovoltaïques et ses accessoires électriques (modules photovoltaïques et équipements électriques seuls). Le PRENEUR est tenu, d'une part, de respecter les règles en vigueur concernant le démantèlement et le recyclage d'une installation photovoltaïque et, d'autre part de remettre en état la toiture en bac acier si elle s'avère nécessaire, c'est à dire si son usure provoque un problème d'étanchéité.

En cas d'absence de choix du Bailleur dans le délai de préavis, l'option 1 ci-dessus sera de droit.

#### **b) Entretien, maintenance**

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

Les interventions du BAILLEUR devront permettre l'exploitation des Bâtiments conformément à l'usage prévu.

Le Bailleur s'engage quant à lui, à assurer au Preneur et aux entreprises sous-traitantes mandatées par le Preneur, notamment pour la maintenance curative ou préventive, un accès et une jouissance paisible de l'Emplacement Loué, à le garantir des vices cachés et à effectuer à sa charge, les réparations autres que locatives se



rapportant à l'Emplacement Loué et notamment, toutes réparations relatives à la structure du bâtiment.

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

Le PRENEUR devra se conformer aux instructions du BAILLEUR en matière d'accès au bâtiment, en particulier en matière de contrôle d'accès. Le PRENEUR devra préciser le nom des entreprises qui seront amenées à intervenir sur les ouvrages du BAILLEUR.

Le PRENEUR assure les travaux de confortement de la structure nécessaire à l'installation de la centrale photovoltaïque. La garantie décennale s'applique aux ouvrages modifiés. Pendant la période des 10 premières années, le PRENEUR aura donc à sa charge dans le cadre de cette garantie la responsabilité des ouvrages de structure qui ont été modifiés. Le BAILLEUR aura à sa charge les éventuelles interventions sur les ouvrages non modifiés et sur l'ensemble de la structure au-delà des 10 premières années.

c) Sous location

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

Toute sous-location devra, pour être opposable au Bailleur, lui être notifiée.

Les éventuels sous locataires devront également se conformer aux instructions du BAILLEUR en matière d'accès aux Bâtiments.

d) Cession - Transmission

Conformément à l'article L 451-1 du Code rural et de pêche maritime, le bail emphytéotique confère au Preneur un droit réel susceptible d'hypothèques qui pourra être cédé. Ce droit pourra également être apporté en société ou faire l'objet d'une sous-location.

Toute cession ou tout apport en société devra, pour être opposable au Bailleur, lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Les cessionnaires ou la société Preneur de l'apport seront tenus envers le Bailleur à l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, le Preneur restant solidairement tenue aux clauses et conditions du Bail.

e) - Contributions, impôts et taxes

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du Bail les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la Centrale, les travaux et aménagements de raccordement seront ou pourront être directement assujettis.

Nonobstant ce qui précède, le Bailleur conservera à sa charge la Taxe d'Aménagement et la taxe foncière afférente à la construction et la propriété du bâtiment, ès qualité de titulaire du permis de construire dans lequel est prévu la Centrale.

f) - Obligations du Bailleur

Le Bailleur laissera libre accès au Preneur ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'installation de la Centrale et à

l'exécution des travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à leur entretien, maintenance ou contrôle et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avéreraient nécessaires.

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

Le Bailleur garantit au Preneur la jouissance paisible de l'Emplacement loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

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

En particulier, le Bailleur s'engage à ce que les constructions et les végétaux autour de la Centrale photovoltaïque, et notamment situés au sud de celle-ci, respectent un éloignement de 2,5 à 3 fois la hauteur de leur ombrage pour éviter tout impact sur le rendement ou les conditions de fonctionnement de la Centrale.

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

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

Dans l'hypothèse susmentionnée, et sauf accord contraire entre les Parties, les frais de dépose, de remise en place et de pertes d'exploitation calculées selon la formule définie en Annexes, seront supportés par le Bailleur.

Les interventions du BAILLEUR devront permettre l'exploitation des Bâtiments à l'usage prévu.

### **Pertes d'exploitation**

Le montant de l'indemnité de la perte de production est calculé selon la formule suivante (en €) :

$$\begin{aligned} & \text{Production électrique journalière moyenne à la période concernée (kWh)} \\ & \quad \times \\ & \quad \text{Tarif d'achat en vigueur (€/kWh)} \\ & \quad \quad \times \\ & \quad \quad \text{Nombre de jours de perte d'exploitation} \end{aligned}$$

En cas de dépose et repose de la Centrale rendues nécessaires par la survenance d'un cas de force majeure, les frais consécutifs seront pris en charge par le Preneur.

Le Bailleur reconnaît que la Centrale, une fois installée, aura un impact visuel sur les Bâtiments et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce chef.

## ASSURANCES

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

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

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

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

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

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

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

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

Le PRENEUR devra transmettre les attestations d'assurances des entreprises amenées à intervenir sur site, pour la phase de mise en oeuvre de la Centrale et pour la phase d'exploitation. Ces attestations d'assurance devront permettre de couvrir des éventuels dommages causés aux Bâtiments existants ou aux matériels et matériaux entreposés dans les Bâtiments, conformément à leur usage.

## RÉSILIATION DU BAIL - INEXÉCUTION DU CONTRAT

### a) Résiliation à l'initiative du Bailleur

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

Toutefois, dans le cas où le Preneur ou ses ayants-droit auraient conféré des sûretés à des tiers ou finance tout ou partie de l'Équipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, aucune résiliation du Bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité aux tiers Preneurs de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, intervenir à la requête du Bailleur avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers. Si, à l'expiration de ce délai de deux 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 du Preneur, la résiliation pourra intervenir.

### b) Résiliation à l'initiative du Preneur

La résiliation du Bail pourra être demandée à tout moment par le Preneur dans les cas suivants :

- en cas d'annulation du permis de construire ou de toute autre opposition administrative ou autre à la déclaration de travaux éventuelle ;
- en cas d'annulation ou abrogation totale ou partielle de l'un ou plusieurs textes législatifs ou réglementaires relatifs aux contrats d'achat d'électricité ayant pour conséquence une modification substantiellement défavorable du contrat d'achat d'électricité souscrit par le Preneur.
- en cas de résiliation du contrat de vente de l'énergie le liant à EDF ou tout autre distributeur ;
- en cas d'absence (au-delà d'un délai de 6 mois) d'acheteur de l'énergie produite par la Centrale à l'issue du contrat de vente initial et permettant la sauvegarde d'une activité bénéficiaire ;
- en cas d'interdiction notamment réglementaire d'exploiter la Centrale ;
- en cas de destruction totale ou partielle de la Centrale empêchant son exploitation et/ou sa reconstruction.

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

Enfin, il est expressément convenu entre les parties que le Preneur pourra résilier immédiatement le bail en cas de modification substantielle, par un tiers ou le Bailleur, de l'ensoleillement de la Centrale et ce, notamment en raison de constructions voisines et de plantations, quelle qu'en soit la nature.

Le Bénéficiaire aura alors droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice.

La résiliation prendra effet trente (30) jours après la notification au Bailleur.

### **DURÉE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trente années entières (30 ans) et consécutives prenant effet le 2 juillet 2024 pour finir le 1<sup>er</sup> juillet 2054, reconductible pour deux périodes de dix ans à la demande du Preneur et sous réserve que ce dernier en informe, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Bailleur dans les deux mois précédent l'expiration du bail.

La durée du bail, en cas d'interruption de fonctionnement de la Centrale durant plus de trois mois pour des causes extérieures aux parties, sera prorogée de la durée de cette interruption, sans que la durée totale du bail n'excède 99 ans.

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

### **REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant le versement d'une soulte d'un montant de 10.000,00 € H.T. soit 12.000,00 € TTC, payable à la ville de BERGERAC au plus tard le 31 janvier de l'année suivante la date de mise en service de la Centrale.

### **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE**

En tant que de besoin, le BAILLEUR déclare vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 6° du Code général des impôts, en conséquence la redevance ci-dessus s'entend hors taxe, à laquelle sera ajoutée la TVA au taux en vigueur au moment de l'échéance de ladite redevance.

A ce sujet, il précise que le PRENEUR est redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le BAILLEUR s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette de BERGERAC.

Il est ici précisé que cette option prend effet le premier jour du mois suivant sa déclaration au service des impôts. Cette option pourra être dénoncée à tout moment après une durée initiale de cinq années civiles à partir de celle de l'option. La dénonciation de l'option a pour conséquence l'obligation pour l'assujetti de procéder à la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée.

### **III - CONSTITUTION DE SERVITUDES**

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause sans indemnité quelconque.

#### **III-1 SERVITUDES GÉNÉRALES :**

Les servitudes qui suivent ont pour objet des parcelles appartenant au Bailleur ainsi qu'il est dit à l'effet relatif ci-dessus dont les parcelles concernées sont des subdivisions de la parcelle acquise par le Bailleur.

##### **1/ Servitudes d'appui, d'accrochage et de prospect, de vue et de surplomb Servitudes réciproques :**

###### **Fonds servant :**

Parcelle section ER numéro 218 volumes 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12 et 14.

Parcelle section ER numéro 219 volumes 2, 4, 6, 8, 10, 11 et 13

Appartenant à la commune de BERGERAC aux termes de l'acte visé en l'effet relatif.

###### **Fonds dominant :**

Parcelle section ER numéro 218 volumes 1, 4, 7, 10 et 13.

Parcelle section ER numéro 2019 volumes 1, 3, 5, 7, 9 et 12.

Appartenant à TOITURES SOLAIRES DU PERIGORD aux termes des présentes.

###### **Fonds servant :**

Parcelle section ER numéro 218 volumes 1, 4, 7, 10 et 13.

Parcelle section ER numéro 2019 volumes 1, 3, 5, 7, 9 et 12.

Appartenant à TOITURES SOLAIRES DU PERIGORD aux termes des présentes.

###### **Fonds dominant :**

Parcelle section ER numéro 218 volumes 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12 et 14.

Parcelle section ER numéro 219 volumes 2, 4, 6, 8, 10, 11 et 13

Appartenant à la commune de BERGERAC aux termes de l'acte visé en l'effet relatif.

Nature des servitudes :

L'ensemble immobilier étant composé de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'accrochage. Les différents ouvrages sont en outre grevés et profitent de toutes servitudes de vue et prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

De plus, tous les volumes sont tenus de supporter ou de laisser passer s'il y a lieu, toutes structures d'appui et soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier.

Contribution de sécurité immobilière : 15 euros

**2/ Servitudes de passage :**

Fonds servant :

Parcelle section ER numéro 218 volumes 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12 et 14.

Parcelle section ER numéro 219 volumes 2, 4, 6, 8, 10, 11 et 13

Et parcelle section ER numéro 217.

Appartenant à la commune de BERGERAC aux termes de l'acte visé en l'effet relatif.

Fonds dominant :

Parcelle section ER numéro 218 volumes 1, 4, 7, 10 et 13.

Parcelle section ER numéro 2019 volumes 1, 3, 5, 7, 9 et 12.

Appartenant à TOITURES SOLAIRES DU PERIGORD aux termes des présentes.

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Les canalisations, gaines et divers réseaux affectés à l'usage exclusif d'un volume seront la propriété de ce volume sur tout leur parcours à partir des canalisations générales.

Lorsque ces canalisations et réseaux desserviront plusieurs volumes, elles appartiendront à chacun des volumes desservis dans la partie de leurs parcours comprise entre le branchement au raccordement précédent jusqu'à leur propre branchement ou raccordement.

Ces canalisations et réseaux seront entretenus par les propriétaires des volumes concernés.

Concernant l'écoulement des eaux, d'étanchéité et de ruissellement des eaux de nettoyage, chaque volume supérieur bénéficiera à l'encontre du ou des volumes inférieurs de toute servitude d'écoulement des eaux de pluie et de nettoyage.

Enfin, il est institué une servitude générale de passage entre les volumes là où la disposition des lieux ne permet pas à un propriétaire d'accéder directement à ses équipements.

Ce passage devra être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique, ou avec les équipements communs.

Néanmoins, il doit être fixé, dans l'endroit le moins dommageable à celui du fonds auquel il est accordé.

Contribution de sécurité immobilière :

15 euros

### **III-2/ SERVITUDES PARTICULIÈRES**

#### **1/ Servitudes de non altius tollendi et d'entretien :**

##### Fonds servant :

Parcelle section ER numéro 218 volumes 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12 et 14.

Parcelle section ER numéro 219 volumes 2, 4, 6, 8, 10, 11 et 13

Et parcelle section ER numéro 217.

Appartenant à la commune de BERGERAC aux termes de l'acte visé en l'effet relatif.

##### Fonds dominant :

Parcelle section ER numéro 218 volumes 1, 4, 7, 10 et 13.

Parcelle section ER numéro 2019 volumes 1, 3, 5, 7, 9 et 12.

Dont droits réels appartenant à TOITURES SOLAIRES DU PERIGORD aux termes des présentes.

**Servitude de non altius tollendi** sur les parcelles 217, 218 volumes 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12 et 14, et 219 volumes 2, 4, 6, 8, 10, 11 et 13 (fonds servant) au profit du numéro 218 volumes 1, 4, 7, 10 et 13, et du numéro 2019 volumes 1, 3, 5, 7, 9 et 12 (fonds dominant).

Afin de ne pas faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement, élément indispensable à la bonne exploitation des panneaux photovoltaïques, le propriétaire du fonds servant s'interdit d'édifier tout nouveau bâtiment ou mur, ou de réaliser toute plantation qui puisse faire obstacle à la lumière et l'ensoleillement du fonds dominant.

Il est également créé une servitude de passage de câbles électriques sur les parcelles, savoir :

- section ER numéros 217 et 218 volumes 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12 et 14 (fonds servant) au profit des la parcelle section ER numéro 218 volumes 1, 4, 7, 10 et 13 (fonds dominant).

- section ER numéros 217 et 219 volumes 2, 4, 6, 8, 10, 11 et 13 (fonds servant) au profit de la parcelle section ER numéro 219 volumes 1, 3, 5, 7, 9 et 12.

Cette servitude permettra le passage de câbles et gaines du réseau électrique entre les volumes correspondant aux installations des panneaux photovoltaïques vers les volumes correspondant au local technique, et entre ces derniers volumes et le raccordement sur le réseau public.

Enfin, pour permettre à tout propriétaire d'assurer l'entretien, la réparation de son lot, le ravalement, voire la reconstruction des bâtiments, ouvrages ou



aménagements inclus dans son lot volume lui appartenant, il est institué une servitude de tour d'échelle sur les volumes voisins.

Les nuisances pouvant être occasionnées aux volumes voisins, lors de ces travaux, devront être indemnisés ou réparés,

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

Contribution de sécurité immobilière : 15 euros

## **2/ Servitude d'éclairément :**

### Fonds servant :

Parcelle section ER numéro 218 volumes 1, 4, 7, 10 et 13.

Parcelle section ER numéro 2019 volumes 1, 3, 5, 7, 9 et 12.

Dont droits réels appartenant à TOITURES SOLAIRES DU PERIGORD aux termes des présentes.

### Fonds dominant :

Parcelle section ER numéro 218 volumes 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12 et 14.

Parcelle section ER numéro 219 volumes 2, 4, 6, 8, 10, 11 et 13

Appartenant à la commune de BERGERAC aux termes de l'acte visé en l'effet relatif.

Afin de ne pas faire obstacle à l'éclairage naturel des ateliers, le propriétaire du fonds servant s'interdit de masquer les plaques polycarbonates en toiture (puits de jour).

Les passages de câbles devront être réalisés par des ouvrages et accessoires règlementaires et conformes aux matériaux de toiture utilisés.

Contribution de sécurité immobilière : 15 euros

## **IV-3 CONDITIONS GÉNÉRALES d'EXERCICE DES SERVITUDES**

Les servitudes générales et particulières ci-dessus sont créées sous les conditions d'exercice qui suivent, s'appliquant à défaut de ce qui a été dit ci-dessus en matière de conditions générales et particulières du bail emphytéotique.

### 1) Obligation générale d'entretien et de réparation

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et celle de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

### 2) Travaux – modification – reconstruction

#### a/ Travaux - Modification

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.



Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la sécurité générale et la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés et après l'avis d'un bureau de contrôle.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

#### b/ Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, il devra être procédé par les propriétaires des volumes concernés à leur reconstruction ou leur remplacement ainsi qu'il est précisé ci-après, après avis du bureau de contrôle le cas échéant.

La reconstruction se fera à l'identique ou de la façon la plus proche de l'identique, les nouveaux matériaux devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits et compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des servitudes stipulées aux présentes.

L'ensemble des travaux de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devront être exécutés en respectant :

- les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages telles qu'elles sont définies ci-dessus ;
- les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur ;
- et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition

En cas de carence du ou des propriétaires d'un volume quant aux obligations qui leur incombent au titre de la reconstruction totale ou partielle des ouvrages et équipements qui y sont situés, le ou les propriétaires du ou des autres volumes seront en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des servitudes ci-dessus, pour en user et les conserver.

Par conséquent, ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires (qui resteront leur propriété) à l'intérieur du volume servant qui ne serait pas reconstruit sans que le ou les propriétaires de celui-ci puissent s'y opposer, ni demander leur suppression. Si, par la suite, le ou les propriétaires de ce volume décident de le reconstruire, ils pourront utiliser les éléments implantés par le ou les propriétaires du ou des volumes dominants, à condition qu'il n'en résulte aucune perturbation quant à la solidité, ou à la stabilité des ouvrages réalisés.

#### 3) Assurances

Le ou les propriétaires de chaque volume composant l'ensemble immobilier devront assurer les constructions édifiées dans l'emprise de celui-ci auprès d'une compagnie notoirement solvable en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte des servitudes, notamment d'appui, de support ou de soutien, résultant des présentes et de leurs annexes, au titre notamment des dommages causés par :

- l'incendie, les explosions, la foudre, les dommages de fumée, les accidents causés par l'électricité et les dommages aux appareils électriques ;
- les grèves, émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage ;

- les tempêtes, les tornades et chutes de grêle, ouragans et cyclones, les séismes, raz-de-marée, éruptions volcaniques ;
- les chutes d'avion et chocs de véhicules terrestres ;
- les dommages résultant du franchissement du mur du son ;
- le bris de glace ;
- les dégâts des eaux, y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie.

En outre, le ou les propriétaires de chaque volume devront assurer spécialement les responsabilités pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant. Justification des assurances ci-dessus précitées devra être fournie, tous les ans, par chacun aux autres propriétaires des volumes composant l'ensemble immobilier.

Enfin, le ou les propriétaires de l'un des volumes ainsi que son ou ses assureurs devront, conformément aux termes du bail emphytéotique, s'engager à renoncer à tout recours à l'égard du ou des propriétaires de l'autre volume et de son ou ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Les polices d'assurances correspondantes de chacun des propriétaires de chaque volume devront mentionner expressément ces renonciations réciproques à recours. »

## **V- DISPOSITIONS FINALES DE L'ACTE**

### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de PERIGUEUX.

La base de taxation est constituée par le montant de la soulte de 10.000,00 € HT soit 12.000,00 € TTC et le coût de la Centrale photovoltaïque estimé à 280.137,00 € HT soit 336.164,40 € TTC soit un total de 348.164,40 €.

La taxe de publicité foncière est due sur le montant cumulé des travaux et du coût de la centrale photovoltaïque, soit la somme de 2.491,00 €, sauf lorsqu'il concourt à la production d'immeubles et dans ce cas se trouve assujetti sur option à la taxe sur la valeur ajoutée.

Contribution de sécurité immobilière : 348,00 €.

### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

### **COPIE EXÉCUTOIRE**

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

### **FRAIS**

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sont à la charge du **EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

## 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.

## 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

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, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.