

62253501
RLE/LIB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DIX HUIT NOVEMBRE**

**A PARIS 8ème arrondissement, en l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Leïla IBAZATENE, Notaire de la Société par Actions Simplifiée
« Cheuvreux » titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à PARIS
8ème arrondissement, 55 Boulevard Haussmann, identifié sous le numéro
CRPCEN 75011,**

**A RECU en la forme authentique le présent acte contenant BAIL
EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES à la
requête de :**

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. LE SIVALOR

Le **SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE VALORISATION (SIVALOR)**,
établissement public de coopération intercommunal dont le siège est situé à
VALSERHONE (01200) ZI D ARLOD 5 chemin de Tapey, identifiée au SIRENE sous le
numéro 257401620 et non immatriculée au RCS.

Le **SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE VALORISATION (SIVALOR)** est
représenté à l'acte par Monsieur Serge RONZON agissant en qualité de Président,

- en vertu d'une délibération de son Comité syndical en date du 26 juin 2025,
- Et spécialement habilité à l'effet des Présentes en vertu d'une délibération de son Comité syndical en date du 26 juin 2025, devenue exécutoire par suite de sa transmission en préfecture le 1^{er} juillet 2025 et de sa publication sur le site internet du SIVALOR.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé :

**Que le SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE VALORISATION (SIVALOR) était
précédemment dénommé :**

SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES DECHETS DU FAUCIGNY GNEVOIS,

dont le siège est à VALSERHONE (01200) ZI d'Arlod, identité au SIREN sous le numéro 257 401 620 et non immatriculé au RCS.

Que la dénomination a changé et doit faire l'objet d'une publicité foncière permettant la publication des présentes.

Par suite, aux fins de publication demeure ci-annexée :

- la copie de la délibération comité syndical en date du 24 mars 2022 portant changement de dénomination du **SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES DECHETS DU FAUCIGNY GENEVOIS**.

(Annexe n°1. **POUVOIRS DU SIVALOR**)

1.2. LA SOCIETE VALSERHÔNE CHALEUR

La société VALSERHÔNE CHALEUR, société par actions simplifiée dont le siège est à VALSERHONE (01200) 8 rue Ampère, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG-EN-BRESSE et identifiée au SIREN sous le numéro 938760410.

La société VALSERHÔNE CHALEUR est représentée à l'acte par Monsieur Jérôme AGUESSE agissant en qualité de Président, nommé à cette fonction pour une durée de 5 ans en vertu de l'article 31 des statuts constitutifs de ladite société en date du 19 décembre 2024 et dument habilité en vertu de l'autorisation de signature en date du 18 novembre 2025, à ce non présent mais représenté par Madame Myriam MOUHIB, clerc de notaire domiciliée professionnellement à PARIS (75008) 55 boulevard Haussmann en vertu d'une délégation de signature en date du 18 novembre 2025.

(Annexe n°2. **POUVOIRS DE LA SOCIETE**)

2. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les Parties attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles ont pris ou qu'elles vont prendre en vertu des présentes et déclarent notamment :

Le représentant ès-qualités du Preneur déclare que :

- Le Preneur est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant en tête des présentes sont exactes et à jour,
- le Preneur n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L611-1 et suivants et des articles L620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus,
- le Preneur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- le Preneur a, ainsi que son représentant, la capacité légale et qu'il a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes,
- et que la signature et l'exécution des Présentes par lui ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou

faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes.

Le représentant ès-qualités du Bailleur déclare que :

- le Bailleur est un établissement public de coopération intercommunal soumis au droit français, dûment constitué et existant valablement, dont les caractéristiques figurant en tête des présentes sont exactes et à jour,
- le Bailleur a, ainsi que son représentant, la capacité légale et qu'il a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes décisionnaires et/ou délibérants et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes,
- la signature et l'exécution des Présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni aux statuts, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes ; spécialement qu'en signant les Présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur sièges respectifs.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial dénommé en tête des Présentes.

4. DEFINITIONS – INTERPRETATION- FORME DES ENGAGEMENTS - HIERARCHIE

Les dénominations « Bailleur » et « Preneur » définissent l'identité des Parties sans égard au nombre, à la personnalité morale de celles-ci, à leur intervention directe ou par mandataire, et emportent, sauf stipulation expresse, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même définition.

Le Bailleur a la faculté de mandater toute personne de son choix, à l'effet de se faire assister ou se faire représenter, dans l'exercice de ses prérogatives au titre du Bail. Le cas échéant, il en informe préalablement le Preneur.

4.1. DEFINITIONS

Acte ou **Présentes** ou **Bail emphytéotique administratif** ou **BEA** désigne le présent acte authentique contenant Bail emphytéotique administratif et ses annexes.

Annexe(s) : désigne une annexe ou les annexes aux Présentes et les documents qui y sont visés ; étant ici précisé que chaque Annexe a été rédigée sous la seule responsabilité de son auteur, notamment quant à l'exactitude des informations qui y sont contenues.

Article désigne un article de l'Acte.

Bailleur ou **SIVALOR** désigne le SIVALOR dont la comparution complète figure à l'Article 1.1.

Bien(s) ou **Immeuble** désigne les Biens situés à VALSERHONE plus amplement

désigné à l'Article 6.1.

DAACT désigne la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue par les articles R462-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Frais désigne les taxes et droits de toutes natures (notamment les droits d'enregistrement si ceux-ci sont dus), émoluments des notaires et frais de publication auxquels donnera lieu la signature du Bail, à l'exception de la taxe sur la valeur ajoutée, ainsi que de leurs suites et conséquences.

Jour(s) Calendaire(s) désigne tout jour de la semaine, en ce compris les samedi, dimanche ou jours fériés en France.

Jour(s) Ouvré(s) désigne tout jour de la semaine sauf un samedi, dimanche et jour férié. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré en France métropolitaine et ne peut être exécutée ce jour-là, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

Parties : désigne ensemble Le SIVALOR et la société VALSERHÔNE CHALEUR.

Permis de Construire : désigne le permis de construire nécessaire à la mise en œuvre des travaux au titre du Projet, incluant les autorisations administratives connexes nécessaires au dépôt et à la délivrance du permis de construire ou à la réalisation du Projet.

Projet : désigne le projet dans sa globalité que la société VALSERHÔNE CHALEUR doit réaliser sur l'emprise des Biens, tel que décrit à l'Article 10. des Présentes.

Preneur ou la « SAS » : désigne la société VALSERHÔNE CHALEUR dont la comparution complète figure à l'Article 1.2.

Propriétaire : désigne le SIVALOR dont la comparution complète figure à l'Article 1.1.

Redevance : désigne la redevance du BEA visés à l'Article 9.1.

Surface de Plancher ou **SDP** : désigne la surface de plancher applicable depuis le 1er mars 2012, telle que définie par l'article L. 112-1 du Code de l'urbanisme et les textes réglementaires pris pour son application, et notamment la circulaire du 3 février 2012.

Il est précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative, et que d'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent acte, ces définitions ayant alors la même force contractuelle.

Pour l'application et l'interprétation des Présentes, les mots et expressions figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

Il est précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative, et que d'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent acte, ces définitions ayant alors la même force contractuelle.

5. EXPOSE

5.1. CONTEXTE DE L'OPERATION

Le SIVALOR est propriétaire de terrains sur le territoire de la Commune de VALSERHÔNE lui permettant notamment d'exercer sa mission de valorisation des déchets ménagers.

Il est partie prenante à un projet global de réseau de chaleur sur lequel il intervient à deux titres :

- Récupération d'énergie thermique depuis l'Unité de Valorisation Energétique du SIVALOR.
- Associé minoritaire de la société VALSERHONE CHALEUR.

La société VALSERHONE CHALEUR est une SAS EnR&R dont l'objet social est le financement, la construction et l'exploitation d'une centrale de production d'énergie composée d'une sous-station de récupération d'énergie fatale issue du SIVALOR ayant en charge le service public de gestion des déchets et, à titre accessoire, en appoint-secours, la production d'énergie à partir de chaudières gaz sises à Valserhône.

Ainsi, le projet de la SAS et celui du SIVALOR sont imbriqués dès lors que la sous-station de récupération d'énergie a pour but d'utiliser les calories produites par le SIVALOR, les chaudières à gaz étant par ailleurs l'appoint secours de la sous-station.

Les terrains détenus par le SIVALOR permettent de réaliser le projet de la SAS sans pour autant obérer les obligations de service public du SIVALOR.

Dans ces conditions, les deux parties se sont rapprochées pour :

- Définir les parcelles les mieux adaptées au projet sans nuire au développement des activités du SIVALOR ;
- Définir les conditions juridiques de la mise à disposition de ces terrains.

Les parcelles sont définies dans la présente.

Eu égard aux obligations de financement du projet et de garanties, un bail emphytéotique paraît la solution juridique la plus adaptée.

5.2. DOMANIALITE

Le Bailleur déclare que les Biens dépendent de son domaine privé pour avoir fait l'objet d'une décision de déclassement par délibération du Comité syndical en date du 26 juin 2025.

5.3. PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Preneur déclare qu'il a obtenu un arrêté de permis de construire délivré par la Préfète du département de l'Ain, en date du 6 mai 2025, devenu exécutoire le 2 juin 2025, portant le numéro PC 001 033 25 B0010 autorisant la construction d'une centrale de production d'énergie composée d'une sous-station de récupération d'énergie fatale et de deux chaudières gaz, situé rue Louis Armand à Valserhône (01200).

Ledit permis de construire a fait l'objet d'un affichage constaté par Maître Claire CATALDO, Commissaire de Justice, le 2 juin 2025 et le 5 août 2025.

Une copie dudit permis de construire est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°3. **PERMIS DE CONSTRUIRE**)

5.4. FORME DES ENGAGEMENTS

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes du Présent Acte, seront indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

5.5. INTERPRETATION

Pour les clauses des Présentes indiquant un délai en nombre de jours, à défaut de stipulation contraire, il s'agit de Jours Calendaires.

Les titres attribués aux Articles et aux Annexes sont donnés à titre indicatif et sont sans valeur juridique. Ils ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations de la Présentes.

Toutes les références faites à l'une des Parties comprennent ses successeurs, ayants-droits ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette Partie, de quelque manière que ce soit.

Toute référence faite dans le Bail emphytéotique administratif à une heure donnée s'entend d'une référence à l'heure de Paris.

5.6. IMPREVISION

Les Parties conviennent expressément si tant est qu'elles s'appliquent aux Présentes, de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil ci-après littéralement rapporté : « *Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe."

Néanmoins, en cas de changement de circonstances imprévisibles tel que visé à l'alinéa 1^{er} de l'article 1195 du Code civil susvisé, les Parties pourront se rencontrer à l'initiative de la plus diligente et pourront s'accorder sur d'éventuelles modifications à apporter aux Présentes.

CELA DEFINI, EXPOSE ET DECLARE, il est passé à l'Acte objet des Présentes.

6. OBJET DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

6.1. CADRE JURIDIQUE DU BAIL

Le Bailleur donne à Bail emphytéotique administratif au Preneur, qui l'accepte, le Bien désigné à l'**Article 6.3** dont il est Propriétaire et qui appartient à son domaine privé afin qu'il y installe une centrale de production d'énergie composée d'une sous-station de récupération d'énergie fatale et d'une chaudière gaz tel que défini à l'**Article 11** du Bail pendant la durée prévue à l'**Article 8**.

Le Bail est régi par l'application des articles L.1311-2 à L.1311-4 du Code général des collectivités territoriales et L.451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime. Il constitue un contrat de nature administrative soumis aux règles générales des

contrats administratifs et à la compétence de la juridiction administrative.

6.2. DROITS REELS RESULTANT DU BAIL

Le présent Bail confère au Preneur un droit réel sur l'Immeuble à compter de sa prise d'effet définie à l'**Article 8**.

Ce droit réel confère au Preneur, pour la durée du Bail et dans les conditions et les limites précisées ci-après, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Conformément à l'article L.1311-3 du Code général des collectivités territoriale, ci-dessus littéralement rapporté, le Bailleur entend imposer au Preneur qui l'accepte les conditions d'exécution suivantes :

1° Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la collectivité territoriale, qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général.

Par dérogation à l'alinéa précédent, les droits résultant du bail ne peuvent faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre, prévues à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, s'y oppose ;

2° Le droit réel conféré au titulaire du bail de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

Ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée.

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

3° Seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail.

La collectivité territoriale a la faculté de se substituer au preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables. Elle peut également autoriser la cession conformément aux dispositions du 1° ci-dessus ;

4° Les litiges relatifs à ces baux sont de la compétence des tribunaux administratifs ;

5° Les constructions réalisées dans le cadre de ces baux peuvent donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public ;

6° Lorsqu'une rémunération est versée par la personne publique au preneur, cette rémunération distingue, pour son calcul, les coûts d'investissement, de fonctionnement et de financement.

6.3. DESIGNATION DES BIENS

A VALSERHONE (01200), un Terrain d'une superficie d'environ 2403 m² destiné à recevoir une centrale de production d'énergie composée d'une sous-station de récupération d'énergie fatale et d'une chaudière gaz, ci-après identifié sur le plan joint en Annexe, savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
18	AH	152	Champ du Pont	00ha12a48ca
18	AH	153	Champ du Pont	00ha12a26ca

(Annexe n°4. **PLAN CADASTRAL**)

Observation étant ici faite que les Biens supportaient initialement des constructions ayant fait l'objet d'une démolition par le Vendeur ainsi qu'il sera dit ci-après à l'Article 14.1.

Tel et ainsi que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

TEL ET AINSI que l'objet du présent BEA existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, mitoyenneté, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué à l'Acte.

6.4. BORNAGE

En application des dispositions des articles L115-4 et L115-5 du Code de l'urbanisme, le Preneur n'ayant pas l'intention de construire sur le terrain objet de des Présentes, un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le descriptif du terrain ne résulte pas d'un bornage.

6.5. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître AULANGNER, notaire à Lyon le 31 décembre 2021, publié au service de la publicité foncière de l'Ain, le 24 août 2022 2022, volume 2022P numéro 2308.

7. CONDITION SUSPENSIVE

7.1. CARACTERE DEFINITIF DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de son caractère définitif après expiration des délais de recours résultant :

- soit de l'absence de tout recours en contestation de validité du contrat qui pourrait être exercé par un tiers en vertu de la jurisprudence administrative applicable à l'encontre dudit contrat [CE 4 avril 2014 Département Tarn-et-Garonne, n°358994] ;
- soit en cas de recours, du rejet définitif desdits recours et/ou du désistement définitif de leurs auteurs.

La réalisation de la présente condition suspensive interviendra par la justification par le Bailleur au Preneur de :

- a) l'accomplissement de la publication d'un avis informant les tiers de la conclusion du contrat.
- b) la production d'une attestation confirmant l'absence de recours des tiers dans les DEUX (2) mois et QUINZE (15) jours suivant la dernière des publications ci-avant visée au a).

Compte tenu du fait qu'il ne reste plus à ce jour que la condition suspensive relative au caractère définitif du Bail emphytéotique administratif, les Parties entendent que le

Notaire soit destinataire, par l'intermédiaire de la plus diligente d'entre elles, des éléments permettant de justifier de la réalisation de ladite condition suspensive et lui donnent tout pouvoir pour établir un acte complémentaire aux Présentes permettant de constater la prise d'effet du Bail.

8. DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Les présentes produisent leur effet juridique entre les Parties à compter ce jour. Compte tenu de la Condition Suspensive du caractère définitif du Bail ce dernier ne prendra effet qu'à compter de la réalisation de ladite condition.

Le Bail est consenti et accepté pour une durée **de VINGT-CINQ (25) ANS** à compter de l'exploitation des Biens matérialisée par la vente pour l'un et l'achat pour l'autre de la première calorie nécessaire à l'exploitation, le tout dûment constaté par un procès-verbal de mise en service industrielle établi contradictoirement entre les Parties. Le délai susvisé court ainsi à compter du premier jour du mois suivant la date de l'établissement dudit procès-verbal de mise en service industrielle.

Toutefois, pour les besoins de la remise en état éventuelle du bien au terme du délai suscité, le bail est prorogé de 6 mois. Cette prorogation ne vaut que si le Bailleur demande une remise en état totale ou partielle et / ou une intervention, quelle qu'elle soit, qui ne peut être réalisée qu'au terme de l'exploitation, notamment remettre le Bien dans un état compatible avec un usage industriel.

La Partie la plus diligente transmettra ledit document au Notaire afin de procéder à la publication d'un acte complémentaire.

A l'expiration, les Parties se rencontreront pour discuter de l'éventuelle poursuite de l'activité du Preneur au-delà de la durée du Bail.

9. JOUISSANCE

Le Preneur à la jouissance du Bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle des lieux, le Bien étant libre de toute location, contrat d'antenne ou enseigne et de toute occupation quelconque et notamment de meubles.

10. REDEVANCE

10.1. MONTANT DE LA REDEVANCE

En contrepartie de la mise à disposition des Biens, le Bailleur percoit auprès du Preneur une redevance annuelle d'un montant de **MILLE SIX CENT EUROS (1600,00 EUR) qui sera due à compte du 1^{er} janvier 2026 et jusqu'au terme du présent Bail.**

Aucune revalorisation du montant de la redevance n'est prévue pendant la durée des Présentes.

10.2. MODALITES DE PAIEMENT DE LA REDEVANCE

La redevance est payable à terme, en un versement annuel qui doit intervenir avant les 30 janvier de chaque année.

Le premier versement devra intervenir avant le 30 janvier suivant la signature de la présente. Le Preneur paie la redevance par chèque bancaire ou postal adressé et libellé à l'ordre de du Trésor Public l'Agent comptable au SIVALOR ou par ordre de virement bancaire.

En cas de retard dans le paiement d'un terme de la redevance, et quelle qu'en soit la cause, les sommes dues portent intérêt au taux défini par le Code de la commande publique pour les intérêts moratoires.

Les fractions de mois seront négligées pour le calcul de ces intérêts.

10.3. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les sommes facturées par le Bailleur au titre du Bail sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), ainsi qu'il sera dit ci-après à l'Article 19.2.

PROJET DU PRENEUR

10.4. PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Les ouvrages à réaliser dans le cadre du Projet, conçus par la société VALSERHÔNE CHALEUR, consistent en la construction d'une centrale de production d'énergie composée d'une sous-station de récupération d'énergie fatale et d'une chaudière gaz.

A titre informatif, les prescriptions techniques de la future chaufferie sont les suivantes :

- Nombre de stationnements : six stationnements dont deux bornes électriques ;
- Création potentielle d'un emplacement pour les vélos ;
- Surfaces :
 - Local chaudière : 165 m² ;
 - Local pompes : 62 m² ;
 - Vestiaires : Environ 10 m² ;
 - TGBT : 6 m² ;
 - Terrasse : 49 m² ;
 - Bureau des techniciens : 16 m² ;
 - Bureaux de passage (x2) : 2*12 = 24 m² ;
 - Salle de réunion : 23 m² ;
 - Sanitaires : 2 m².

Précision étant ici faite que lesdites prescriptions techniques pourront faire l'objet d'ajustement et d'évolution.

10.5. TRAVAUX A CHARGE EXCLUSIVE DU PRENEUR

Le Preneur prendra à sa charge tous les travaux (et l'ensemble des dépenses qui en découlent y compris les prestations intellectuelles) nécessaires à la réalisation des travaux d'améliorations et/ou de constructions qu'il réalisera au cours du Bail et notamment ceux nécessaires à la réalisation de son Programme de Construction. A cet égard, le Preneur fera son affaire personnelle et à ses frais, de l'établissement des diagnostics techniques préalables aux travaux de rénovation/restauration/mise en valeur qu'il entend réaliser, sans que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété à ce sujet.

Il est également précisé que tous les travaux supplémentaires et les surcoûts directs et indirects qui leurs seraient liés sont et demeureront à la charge du Preneur, qui les réalisera à ses frais et à ses risques et périls exclusifs, dans la mesure où tant le Projet de Travaux que les éventuels travaux supplémentaires relèvent de son initiative et répondent à ses besoins propres.

10.6. MAITRISE D'OUVRAGE DES TRAVAUX

Le Preneur assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux qu'il effectuera en vertu du

présent Bail Emphytéotique administratif. Il assumera à cet égard toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage. Les éléments de conception seront établis sous son entière responsabilité.

10.7. MAITRISE D'ŒUVRE DES TRAVAUX

Le Preneur fera son affaire de la maîtrise d'œuvre de tous les travaux qu'il devra réaliser dans le cadre du présent Bail. Les éléments de conception sont établis sous son entière responsabilité.

L'ensemble des documents d'étude et de leurs annexes devront être établis selon les normes en vigueur et sous l'entière responsabilité du Preneur.

10.8. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le Preneur fera son affaire de toutes les démarches nécessaires à l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux d'améliorations et/ou constructions qu'il réalisera en cours de Bail.

Le Preneur s'engage (i) à déposer toute autre demande d'autorisation administrative qui serait requise par la loi et nécessaire à tout autres travaux qu'il projettera de faire dans l'Immeuble en cours du Bail et (ii) à transmettre au Bailleur les autorisations ainsi délivrées dans les plus brefs délais après leur obtention et en tout état de cause avant le commencement des travaux.

10.9. CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le Preneur sera seul responsable de la réalisation des travaux qu'il réalisera au cours du Bail.

Les travaux devront être réalisés conformément aux règles de l'art, à toutes les prescriptions applicables aux ouvrages sur lesquels ils portent et à celles résultant des autorisations administratives de toute nature.

Si le Preneur conclut des contrats avec des tiers pour assurer l'exécution de ses obligations au titre du Bail, il demeurera en tout état de cause seul responsable vis-à-vis du Bailleur, de la parfaite exécution de ses obligations au titre du Bail. Toute faute ou tout dommage causés par ces tiers relève de la seule responsabilité du Preneur.

10.10. ASSURANCES CONSTRUCTION

Avant tout commencement des travaux de construction, le Preneur sera tenu de souscrire, le cas échéant, les assurances responsabilités et dommages obligatoires prescrites par la loi. Il s'engage à remettre au Bailleur les attestations d'assurance y afférant.

10.11. PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

Tous travaux d'aménagement effectués par le Preneur resteront sa propriété et celle de ses ayant causes pendant toute la durée du Bail.

Par principe, les constructions et installations deviendront la propriété du Bailleur à la fin du Bail, sans indemnité.

Toutefois, au moins une année avant le terme du Bail, le Bailleur aura la faculté de demander la démolition de tout ou partie des constructions réalisées par le Preneur et la remise en état des Biens conformément à l'état des lieux initial visé à l'Article 14.1. Dans cette hypothèse le Preneur bénéficiera d'une franchise de redevance pendant

toute la phase de démolition.

10.12. OBLIGATIONS D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE DES CONSTRUCTIONS

10.12.1. Obligations générales d'entretien continu

D'une manière générale, le Preneur s'engage à conserver l'Immeuble en bon état d'entretien et de propreté à compter de la prise d'effet du Bail et pour toute la durée de celui-ci.

Le Preneur devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires. Le Preneur devra également réaliser les travaux de mise aux normes des locaux qui s'imposent au propriétaire du fait d'une disposition légale ou réglementaire en fonction de la destination du Bien.

11. EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE

11.1. CONDITIONS D'EXPLOITATION

11.1.1. Respect des normes en matière de protection de l'environnement

Le Preneur sera tenu de se conformer à l'ensemble de la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement, notamment à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, au Règlement Sanitaire Départemental et au Plan Local d'Urbanisme.

Le Preneur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour prévenir toute forme de pollution ou de nuisance liée à son activité.

11.1.2. Respect de la réglementation en matière d'ICPE

Le Preneur fera son affaire de l'obtention de toute autorisation, déclaration, enregistrement, et plus généralement de toute autre démarche nécessaire au titre de la réglementation relative aux ICPE.

Le Preneur informera le Bailleur et les services administratifs compétents en cas d'installation d'équipements relevant de la législation relative aux ICPE.

Le Preneur s'engage à se conformer aux conditions d'utilisation et d'exploitation des installations régies par la réglementation ICPE et s'engage à donner suite à toute prescription préfectorale émise dans ce cadre ainsi qu'à prendre à sa charge tous les types de travaux rendus nécessaires par le fonctionnement des ICPE.

Lors de l'expiration du présent Bail, le Preneur s'engage à remettre le Bien dans un état compatible avec un usage industriel.

11.2. CESSIION DU BAIL

Conformément à l'article L. 1311-3 du Code général des collectivités territoriales, et ainsi que cela a déjà été indiqué, le droit réel résultant du Bail ne peut être cédé, avec l'agrément du Bailleur, qu'à une personne subrogée au Preneur dans les droits et obligations découlant du Bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour la réalisation de l'opération.

Le Bailleur ne pourra refuser l'autorisation de cession que dans le cas où le cessionnaire ne présenterait pas les capacités financières, techniques et professionnelles nécessaires à l'exécution du Bail.

Le Bailleur fera part de sa décision sur la demande d'autorisation dans un délai maximal de deux (2) mois à compter de la demande présentée par le Preneur par courrier recommandé avec avis de réception. En l'absence de réponse du Bailleur dans ce délai, la cession sera réputée acceptée par le Bailleur.

A défaut d'autorisation préalable du Bailleur, toute opération de cession du Bail sera nulle à son égard et emportera résiliation du Bail, conformément et dans les conditions visées à l'**Article 18**.

12. RESPONSABILITE – ASSURANCES

12.1. ASSURANCES TRAVAUX

Le Preneur, en sa qualité de maître d'ouvrage, supportera toutes les conséquences quelles qu'elles soient de tous les travaux réalisés par ses soins.

Le Preneur est tenu de souscrire une police d'assurance Tous Risques Chantier.

Cette police garantira les dommages accidentels pouvant être causés aux ouvrages ou subis par ces derniers, pendant toute la durée des travaux de la construction jusqu'à la réception.

12.2. ASSURANCES A SOUSCRIRE PAR LE PRENEUR INDEPENDAMMENT DES TRAVAUX

Il est précisé que le Bailleur n'assume aucune obligation de surveillance et de garde des biens mobiliers ou immobiliers pouvant se trouver dans le Bien et qu'en conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle des assurances qu'il estime nécessaire de souscrire.

Le Preneur souscrira néanmoins *a minima* les polices suivantes :

a) Responsabilité Civile

Le Preneur souscrira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables les assurances garantissant toutes les responsabilités lui incombant en raison de l'occupation ou de l'exploitation du Bien et qu'il peut encourir de son propre fait ou de celui de toute autre personne intervenant pour son compte.

b) Assurance de Dommages aux biens

Le Preneur s'engage à souscrire une police d'assurance, tant pour son compte que celui du Bailleur en qualité d'assurée additionnelle, garantissant le Bien, ainsi que les aménagements, équipements et installations à caractère immobilier contre les risques suivants, notamment :

1. incendie, explosions,
2. dommages de fumées,
3. foudre,
4. dégâts des eaux,
5. bris de glace,
6. chocs de véhicules terrestres,
7. chutes et/ou chocs d'aéronefs, parties d'appareil ou objets tombant de ceux-ci,
8. tempête, ouragan, grêle,
9. catastrophes naturelles,
10. Vandalisme, émeutes, mouvements populaires, sabotage, actes de terrorisme, attentats.

Les garanties souscrites devront permettre notamment :

- L'indemnisation en valeur à neuf, soit la Valeur de Reconstruction, de l'Immeuble et les capitaux assurés seront indexés et/ou réajustés pour conserver à cette garantie son plein effet,
- La prise en charge notamment des frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaielements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état du Bien,
- Le remboursement des honoraires d'experts,
- La prise en charge des frais d'entreposage, de stockage, de conservation ou de sauvetage des biens meubles du Bien,

Ces assurances seront contractées auprès de compagnie d'assurances notoirement solvables.

Les polices d'assurances concernées du Preneur et le cas échéant du Bailleur devront comporter, de la part des assureurs, une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et le Preneur (et leurs éventuels assureurs).

Les garanties responsabilité civile prendront effet à la création de la SAS, les garanties tout risques chantier au commencement des travaux de construction de la centrale, et les garanties Dommages aux biens au jour de sa mise en exploitation.

12.3. DISPOSITIONS COMMUNES AUX ASSURANCES

Le Preneur pourra contracter toutes autres polices d'assurances qu'il jugera nécessaires.

Les événements non assurés, les franchises prévues au contrat et les déchéances pour non-respect par le Preneur de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge de ce dernier.

Le Preneur s'engage pendant toute la durée du Bail à adresser au Bailleur, à première demande de ce dernier, une ou plusieurs attestations d'assurance émanant de(s) assureur(s), précisant la nature et le montant des garanties souscrites conformément au Bail.

Pendant la durée du Bail, le Preneur devra justifier annuellement et à tout moment sur simple demande du Bailleur du paiement des primes, des garanties couvertes et des sommes assurées.

12.4. SURVENANCE D'UN SINISTRE

12.4.1. Déclaration de sinistre

Le Preneur doit :

1. aviser le Bailleur, dans les **cinq (5) Jours Ouvrés** de sa survenance ou de la date à laquelle il en a connaissance, de tout sinistre subi ou provoqué par l'Immeuble mis à sa disposition ou par les ouvrages, constructions et installations réalisés par lui dans l'Immeuble, pour autant qu'il ait causé des dommages corporels et/ou porte atteinte à la bonne tenue de l'Immeuble, et se traduise par des dégâts dont le coût estimé de réparation est supérieur à **CINQUANTE MILLE EUROS hors taxe (50 000.00 EUR HT)**.
2. faire dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurances.

12.4.2. Règlement de sinistre

En cas de sinistre survenu à l'Immeuble pendant la durée du Bail, le Preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites, conformément aux charges et conditions du Bail, à ses frais, risques et périls exclusifs, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des Parties, sous réserve des indemnités couvrant des pertes d'exploitation subies par la SAS, des frais d'expertise, de mise en conservation, de secours, etc.

Pour la reconstruction et remise en état, le Preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires.

Dans le cadre de cette reconstruction et en vue de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, le Preneur ne sera pas tenu de procéder à la remise en état ou à la reconstruction à l'identique de l'existant avant sinistre et pourra apporter les modifications nécessaires en vue d'obtenir lesdites autorisations.

13. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

13.1. DEMOLITIONS REALISEES PAR LE BAILLEUR

Les Biens supportaient initialement des constructions ayant fait l'objet d'une démolition par le Bailleur.

A cet égard, le Bailleur déclare que les Biens sont libres de toutes constructions (y compris fondation) et avoir procédé à l'évacuation des déchets y afférent.

Par ailleurs, le Bailleur déclare procéder au nivellement du sol, à la suppression des arbres et au remblaiement dudit Terrain.

Pour l'information du Preneur, les caractéristiques techniques du Terrain tel qu'il résulte des opérations de démolition réalisées préalablement à la signature des Présentes, figurent dans une note demeurant ci-annexée.

(Annexe n°5. **NOTE TECHNIQUE SUR L'ETAT DU TERRAIN**)

En outre, les Parties déclarent qu'un état des lieux contradictoire des Biens postérieurement aux Présentes.

13.2. SERVITUDES ET MITOYENNETE

Le Preneur fera son affaire personnelle et sans recours contre le Bailleur des servitudes de toute nature, grevant l'Immeuble sauf à s'en défendre, et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans aucun recours contre le Bailleur.

A cet égard, le Bailleur déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ni laissé acquérir aucune servitude sur l'Immeuble et qu'à sa connaissance, l'Immeuble n'est grevé ni ne profite d'aucune autre servitude que :

- celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs ou autres,
- celles révélées le cas échéant dans le titre de propriété et les anciens titres de propriété.

13.3. ETAT HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 18 novembre 2025 ne révèle

aucune inscription en cours de validité du chef du Bailleur.

Le Bailleur déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement ci-dessus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

13.4. URBANISME

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses risques et périls, de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives qui peuvent ou pourront grever l'Immeuble et résulter des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

Le Preneur reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation de l'Immeuble au regard des règles d'urbanisme, tant par les documents qui lui ont été fournis que par les informations qu'il s'est personnellement procurées, et en fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

Un certificat d'urbanisme en date du 19 mars 2025 est annexé aux Présentes.

(Annexe n°6. **CERTIFICAT D'URBANISME DU 19 MARS 2025**)

13.5. ORIGINE DE PROPRIETE

Le SIVALOR est propriétaire des Biens pour les avoir acquis avec d'autres biens alors qu'il se dénommait « SYNDICAT MIXTE INTERCOMMUNAL DE GESTION DES DECHETS DU FAUCIGNY-GENEVOIS » de :

La société dénommée SCI MADEVE,

Moyennant le prix de 757.946,00 euros, stipulé payable selon les règles de comptabilité publique.

Aux termes d'un acte reçu par Maître François-Amaury AULANGER, notaire à LYON, le 31 décembre 2021.

Dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de l'AIN le 1^{er} février 2022, volume 2022P, numéro 2308

Suivi d'une attestation rectificative en date du 24 aout 2022 publiée au service de la publicité foncière de l'AIN le 24 aout 2022, volume 2022P, numéro 31335.

Antérieurement :

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section 18 AH numéro 153

La parcelle cadastrée section 018 AH n°140 (anciennement n°112) appartenait à la société dénommée SCI MADEVE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la Commune de BELLEGARDE-SUR-VALSERINE (Ain), identifiée au SIREN sous le numéro 210 100 335, aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre GACHON, notaire à BELLEGARDE-SUR-VALSERINE, le 2 août 2001, moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 27 septembre 2001, volume 2001P, numéro 7937.

Origine antérieure : ladite Commune avait acquis ce bien de la SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DU DÉPARTEMENT DE L'AIN (SEDA) suivant acte reçu par Maître Claude TURC, notaire à BELLEGARDE-SUR-VALSERINE, le 31 octobre 1989, publié le

20 mars 1990, volume 1990P, numéro 2413.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section 18 AH numéro 152

Parcelle cadastrée section 018 AH n°120 (issues de l'ancienne parcelle n°110) : Les biens appartenaient à la SCI MADEVE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la SEDA, société anonyme d'économie mixte, aux termes d'un acte reçu par Maître Claude TURC, notaire à BELLEGARDE-SUR-VALSERINE, le 15 novembre 2002, moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Publication : SPF de NANTUA le 6 décembre 2002, volume 2002P, numéro 9662.

Origine antérieure : la SEDA avait acquis de la Commune de BELLEGARDE-SUR-VALSERINE suivant acte reçu par Maître Claude TURC le 31 octobre 1989, publié le 17 janvier 1990, volume 1990P, numéro 470.

14. AFFECTATION - USAGE - DESTINATION

14.1. AFFECTATION

Le Bailleur déclare que l'Immeuble est actuellement affecté à un usage autre que l'habitation, et le Preneur déclare qu'il entend maintenir cette affectation.

14.2. USAGE

Le Bailleur déclare que l'Immeuble est actuellement à un usage autre que l'habitation et le Preneur reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation nécessitant l'obtention d'une autorisation pour procéder au changement d'usage d'un logement.

14.3. DESTINATION

Le Bailleur déclare que l'Immeuble aura une destination de terrain nu au jour de la prise d'effet du bail au sens des dispositions du Code de l'urbanisme et qu'à sa connaissance aucun permis de construire susceptible de modifier la destination des Biens n'a été délivré depuis la construction des Biens.

14.4. CONTENTIEUX

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucune procédure contentieuse de quelque nature que ce soit, concernant l'Immeuble.

14.5. IMPOTS ET TAXES

Le Preneur devra supporter seul tous les impôts et charges afférents à l'Immeuble.

Il acquittera, à compter de ce jour, toutes les contributions, y compris notamment l'impôt foncier et les taxes de toute nature, établies ou à établir, frappant le sol et les constructions.

14.6. FRAIS

Tous les Frais ainsi que leurs suites et leurs conséquences seront intégralement à la charge du Preneur.

15. REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

15.1. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUES

Le notaire soussigné rappelle aux Parties que le contenu du dossier de diagnostic technique est fixé par les dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement rapporté :

Article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation

"I.- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ;

9° Dans les zones prévues à l'article L. 131-3, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

10° Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 10° n'est requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

II.- En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de

*mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.
L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ainsi que le document relatif à la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, qui n'ont qu'une valeur indicative."*

Les Parties rappellent que les Présentes portent sur un terrain nu, de sorte que les dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à l'établissement d'un dossier de diagnostic technique ne sont pas applicables aux présentes.

15.2. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément à l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, il a été établi deux états des risques et pollution en date du 9 juillet 2025, demeurés ci-annexés.

(Annexe n°7. **ETATS DES RISQUES ET POLLUTIONS**)

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'Immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, en application des dispositions de l'article L 125-2 du Code des Assurances ou les risques technologiques en application des dispositions de l'article L 128-2 du Code des Assurances.

15.3. PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Le Bailleur déclare que l'Immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, en l'absence de plan d'exposition au bruit annexé au plan local d'urbanisme de la Commune.

15.4. ENVIRONNEMENT

15.4.1. Secteur d'information sur les sols de l'article L 125-7 du code de l'environnement

Il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé qu'à ce jour l'Immeuble n'est pas inclus dans un secteur d'information sur les sols.

15.4.2. Informations relevant des dispositions de l'article L 514-20 du code de l'environnement

Information du Preneur

A titre d'information, il a été remis au Preneur un état des risques et pollutions des sols réalisé par la société PREVENTIMMO aux termes duquel il est précisé ce qui suit littéralement rapporté :

« CONCLUSIONS

*Selon les informations mises à notre disposition,
La consultation de la base de données BASOL, le 9 juillet 2025, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.*

La consultation de la base de données BASIAS, le 9 juillet 2025, a permis d'identifier les anciens sites industriels ou activités de service suivants : 1 site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 1 site entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 40 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans

localisation précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 9 juillet 2025, a permis d'identifier les installations classées pour la protection de l'environnement suivantes : 2 sites dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et aucun site entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 4 installations classées pour la protection de l'environnement sont situées dans la commune sans localisation précise. »

Une copie dudit état des risques et pollutions des sols en date du 9 juillet 2025 est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°8. **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS DES SOLS**)

19.2.2.2. Déclarations du Bailleur au titre de l'article L 514-20 du Code de l'environnement

Le Bailleur déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une telle installation classée.

En cas de découverte ultérieure d'une pollution incompatible avec l'activité projetée par le Preneur, l'ensemble des conséquences en résultant seront supportées par le Bailleur.

Le Preneur déclare avoir missionné un bureau d'étude pour effectuer des études de sol. Dans l'hypothèse où le résultat de ces études conclurait à la présence d'une pollution incompatible avec l'activité du Preneur et que ladite pollution impliquerait une mise en décharge, le Bailleur devra en faire son affaire personnelle à ses frais et sous sa responsabilité.

15.4.3. Déchets

Le Notaire soussigné attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

" Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]".

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

*« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :
Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».*

Il est précisé à ce titre, à l'attention du Preneur, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire soussigné informe également les Parties que conformément à l'article L.

541-2 du Code de l'environnement, « *tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre* ».

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

15.5. TRANSFORMATEUR PYRALENE

Le Notaire soussigné a rappelé aux Parties les dispositions des articles R. 543-17 à R. 543-41 du Code de l'environnement.

Il résulte de ces dispositions, et en particulier de celles de l'article R. 543-20 du Code de l'environnement, que la détention d'appareils contenant des PCB ou tout mélange de ces substances dont la teneur ou la teneur cumulée est supérieure à 500 ppm en masse, est interdite.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas dans l'Immeuble, d'appareil dont le fluide contient des PCB/PCT (à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachloro-diphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromo-diphényl méthane ou polychloroterphényles).

15.6. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Les Parties reconnaissent avoir été informées :

- des dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et des textes subséquents, notamment du décret numéro 2002-89 du 16 janvier 2002.

Il résulte de ces dispositions que Monsieur le Préfet de Région a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soit organisées et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises lorsque sont engagées des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

- des dispositions de l'article L 541-1 du Code du patrimoine relatif à la propriété de tels vestiges, qui disposent notamment que « *s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil.* »

A cet égard, il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des

hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

Le Preneur se déclare informé des dispositions légales et réglementaires susvisées et des conséquences qui peuvent résulter de la découverte de vestiges tant sur les autorisations d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de son Projet de Travaux.

Il fera son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le Bailleur.

15.7. MONUMENTS HISTORIQUES

Le Bailleur déclare que l'Immeuble n'est ni classé monument historique, ni inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et qu'aucun classement ou inscription ne sont en cours.

16. FORCE MAJEURE – IMPREVISION

Aucune Partie n'encourt de responsabilité pour n'avoir pas accompli ou pour avoir accompli avec retard une obligation au titre du présent Bail, dans la mesure où un tel manquement ou retard résulte directement d'un événement intervenant au cours du Bail et présentant les caractéristiques de la force majeure, c'est-à-dire répondant à la définition légale donnée à l'article 1218 du Code civil.

Si le Preneur invoque la survenance d'un événement de force majeure, il en informe immédiatement par écrit le Bailleur, en précisant les justifications de sa position. Le Bailleur notifie dans le délai d'un (1) mois au Preneur sa décision quant au bien-fondé de cette prétention.

Si le Bailleur invoque la survenance d'un événement de force majeure, il en informe immédiatement par écrit le Preneur afin de recueillir ses observations, que celui-ci lui communique dans le délai d'un (1) mois. A l'issue de ce délai, le Bailleur notifie au Preneur sa décision quant à l'existence de l'événement de force majeure.

La Partie qui invoque la survenance d'un événement de force majeure prend, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses obligations au titre du Bail.

La Partie qui, par action ou omission, a sérieusement aggravé les conséquences d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure n'est fondée à l'invoquer que dans la mesure des effets que l'événement a provoqué si cette action ou omission n'avait pas eu lieu.

En dehors des cas expressément prévus au présent Article, et sauf prescriptions contraires du Bail, aucune Partie n'est déliée de ses obligations à raison d'un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du Bail qui rendrait son exécution excessivement plus onéreuse. En ce sens les Parties renoncent réciproquement et mutuellement aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.

17. EXPIRATION DU BAIL

17.1. RESILIATION POUR FORCE MAJEURE

Au cas où un événement présentant les caractéristiques de la force majeure rend impossible l'exécution du Bail pendant une période d'au moins **DOUZE (12) MOIS** consécutifs, ce qui sera alors constitutif d'un empêchement définitif à la poursuite du Bail, la résiliation du Bail interviendra de plein droit et sera constatée soit d'un commun accord entre les Parties soit judiciairement à la demande de l'une des Parties.

Dans l'hypothèse visée à l'alinéa précédent, les responsabilités et indemnités éventuelles seront définies selon les règles légales et jurisprudentielles applicables en la matière.

17.2. REMISE EN ETAT DE L'IMMEUBLE ET EVACUATION DES LIEUX

A l'expiration du Bail, pour quelque cause que ce soit, le Preneur est tenu de remettre au Bailleur l'Immeuble en bon état d'entretien et de fonctionnement, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation et leur maintenance. Cette remise est faite gratuitement.

Le Preneur sera tenu d'évacuer les lieux à la date d'expiration du Bail ou du prononcé de la résiliation, nonobstant toute contestation qui serait élevée au sujet des faits visés dans ledit prononcé, sauf application des dispositions de l'article L 451-2 du Code rural et de la pêche maritime.

17.3. SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Dans l'hypothèse où le Preneur viendrait au cours de Bail à exploiter une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dans l'Immeuble mis à sa disposition, ce dernier s'engage à respecter les dispositions du Code de l'environnement applicables au jour de la cessation, en cas de cessation d'activité des ICPE (articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement).

18. PUBLICITE FONCIERE - FISCALITE

18.1. PUBLICITE FONCIERE

L'Acte sera publié au service de la publicité foncière de l'Ain aux frais du Preneur.

18.2. TVA

Par dérogation aux dispositions de l'article 261 D du Code général des impôts, le Bailleur déclare que les sommes facturées au titre du présent Bail sont soumises à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA).

La redevance telle que définie ci-dessus à l'Article 10., les charges, impôts, taxes et éventuellement indemnités d'occupation, s'entendent ainsi hors taxe sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, le montant de la TVA ou toute autre nouvelle taxe complémentaire ou de substitution, aux taux légalement en vigueur au jour de la facturation.

18.3. TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Le Bail Emphytéotique sera publié au droit de 0,70% prévu par les articles 698 et 742

du Code général des impôts, sur la base du montant de la Redevance hors TVA pour toute la durée du Bail majoré de la charge augmentative correspondant à la privation de jouissance.

Précision étant ici faite que le Preneur déclare que le montant des travaux s'élève à 4,7 millions d'euros HT.

18.4. CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Le Bail Emphytéotique est passible de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle au taux de 0,1 % sur le montant de la Redevance pour toute la durée du Bail.

19. DIVERS

19.1. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Le Preneur déclare avoir effectué le paiement de la redevance au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier.

En application de ces dispositions, il déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1er alinéa) ;
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1^{er} alinéa).

19.2. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL PAR L'OFFICE NOTARIAL

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

- La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

19.3. TITRES – COPIE EXECUTOIRE

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au Preneur qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin et sera subrogé, à cet égard, dans tous les droits du Bailleur.

Il sera délivré au Bailleur par les soins du Notaire soussigné, au frais du Preneur, une copie exécutoire nominative des présentes.

19.4. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- Le Bailleur en son sièges social susvisé,
- Le Preneur en son siège social susvisé.

19.5. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des Présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre les Présentes en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

19.6. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte aux Présentes exprime l'intégralité des engagements financiers du présent Bail. Elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire Soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

19.7. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties, personnes morales, dénommées dans les Présentes, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés pour le Preneur.

19.8. MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière et à des fins comptables et fiscales.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

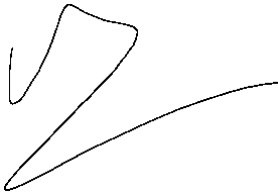
Les Parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant via le Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

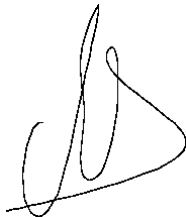
DONT ACTE sans renvoi

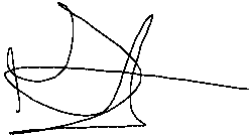
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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.

<p>M. RONZON Serge représentant de la société dénommée VALSERHONE CHALEUR a signé</p> <p>à PARIS le 18 novembre 2025</p>	
---	--

<p>Mme MOUHIB Myriam représentant de la société dénommée SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE VALORISATION (SIVALOR) a signé</p> <p>à PARIS le 18 novembre 2025</p>	
---	--

<p>et le notaire Me IBAZATENE LEÏLA a signé</p> <p>à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE DIX HUIT NOVEMBRE</p>	
--	--