

PROTOCOLE D'ACCORD

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Entre

La Mairie d'Isle-sur-le-Doubs, située Place François Mitterrand, 25250 L'Isle-sur-le Doubs et représentée par M. Le Maire Alain ROTH, autorisé par délibération 2019.52 du 8 février 2019,

Ci-après « **Le Promettant** »

Et

La Société HYDRORETURN, société à actions simplifiées au capital de 10 000 EUR, dont le siège est situé 8 rue du château, 21230 Musigny, identifiée au SIRET sous le numéro 84158785000014 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon et représenté par son président Guilhem de Roquefeuil,

Ci-après « **Le Bénéficiaire** »

HYDRORETURN et la Mairie d'Isle-sur-le-Doubs sont ci-après désignés ensemble les « **Parties** », ou individuellement la « **Partie** »

GLOSSAIRE

| | |
|---|---|
| « Annexe » | Désigne l'une des quelconques des annexes au Contrat, faisant partie intégrante du Contrat |
| « Article » | Désigne l'un quelconque des articles du Contrat |
| « Avant-Projet » | Désigne l'avant-projet qui sera réalisé par HYDRORETURN dans les conditions prévues par l'article 3.1. |
| « Conditions Suspensives » | Désigne les conditions suspensives mentionnées à l'article 4.1.1. |
| « Contrat » | Désigne le présent Contrat conclu entre les Parties, ce compris ses annexes |
| « Délai butoir de levée d'option » | Désigne la date avant laquelle l'option doit être levée dans les conditions prévues par l'article 4.1.2. |
| « Installation(s) » | A la signification qui lui est attribuée au préambule du Contrat |
| « Promesse de Bail » | Désigne la Promesse de Bail Emphytéotique dont les caractéristiques essentielles sont visées en Annexe 2 |
| « Terrain » | Désigne le terrain et ouvrages visés en Annexe 1 |

PREAMBULE

HYDRORETURN est une société spécialisée dans le développement, la réalisation, le financement et l'exploitation d'installations hydroélectriques et la vente de l'électricité.

Le Promettant est propriétaire d'ouvrages et de parcelles sises dans la commune d'Isle-sur-le-Doubs de relevé cadastral, (ci-après le « **Terrain** ») :

Référence cadastrale des parcelles :

- 000AK108
- 000AK109
- 000AK347
- 000AK400

Localisation des ouvrages :

- Barrage situé entre la parcelle 000AK110 et la parcelle 000AK400
- Trois conduites de l'ancien canal d'aménagé de l'usine des forges. Ces trois conduites sont situées sur la parcelle 000AK110.

Ci-annexé (**annexe 1**) un plan figurant lesdites parcelles et ouvrages.

HYDRORETURN envisage, sous réserve de son étude complète de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, de construire et exploiter à ses frais une installation hydroélectrique et ses annexes techniques sur le Terrain du Promettant, sans qu'il ne s'agisse d'une obligation de construire pesant sur HYDRORETURN.

L'installation est notamment constituée de retenues, de conduites, de vannes, de clapets, de turbines, d'équipements électriques spécifiques à l'installation et des locaux annexes nécessaires à son exploitation, notamment un ou plusieurs poste(s) de livraison électrique, de chemins d'accès et de réseaux électriques enterrés, l'ensemble de ces éléments étant ci-après dénommés l'« **Installation** ».

Le Promettant est disposé à mettre son Terrain à disposition du Bénéficiaire, qui pourra s'il le souhaite réaliser le projet d'Installation.

HYDRORETURN, après avoir succinctement étudié les plans du Terrain et l'emplacement géographique de celui-ci se propose de mener à bien un ensemble d'études de faisabilité et d'études détaillées en vue de réaliser, de financer et d'exploiter l'Installation, et ceci selon des termes et conditions contractuels qui font l'objet du présent Contrat.

Les Parties conviennent d'ores et déjà que la poursuite de leurs engagements pourra être assurée par leurs ayants-droits, la cession du présent Contrat étant autorisée selon les conditions de l'article 6.3.

DE CE QUI PRECEDE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Objet du Contrat

Le Contrat a pour objet de définir la relation liant les Parties pendant i) la phase d'études, ii) la phase de réalisation, et iii) la phase d'exploitation, ces deux dernières phases étant régies, si certaines conditions sont réunies, par les dispositions d'un Bail Emphytéotique (ci-après le « **Bail** »).

Il prévoit les termes et conditions principales du futur Bail qui sera conclu par acte authentique (**Annexe 2**).

2. Phasage des opérations

Trois phases composent le projet d'Installation :

- Phase d'étude :

Dans les conditions prévues à l'article 3.1., HYDRORETURN réalisera s'il le souhaite un Avant-Projet (ci-après « **AP** ») en vue de sélectionner les choix structurants de l'Installation, sa conception, sa localisation exacte et son organisation.

Une ou plusieurs demande(s) d'autorisation(s) administrative(s) pourra/pourront être déposée(s) par HYDRORETURN conformément à la réglementation, dans les conditions prévues par l'article 3.2.

HYDRORETURN pourra si elle le souhaite lever l'option de la Promesse de Bail dont les caractéristiques principales sont visées en **Annexe 2**, dans les conditions prévues à l'article 4.1.2.

- Phase de réalisation

Cette phase comprend la phase de réitération du Bail Emphytéotique par acte authentique, la phase de réalisation des travaux par HYDRORETURN et la phase de travaux.

Une fois les conditions suspensives de la Promesse de Bail levées, les Parties s'engagent à réitérer leurs engagements dans les conditions prévues par l'article 4.1.

- Phase d'exploitation

Cette phase comprend la période pendant laquelle le Terrain est pris à bail et éventuellement, si HYDRORETURN le souhaite, pendant laquelle les Installations sont exploitées par HYDRORETURN ou son ayant-droit, et ce jusqu'à la remise en état ou jusqu'au transfert de propriété.

3. Obligations des Parties en phase d'étude

3.1 Avant-Projet (« AP »)

3.1.1. Réalisation des études de faisabilité

3.1.1.1. La réalisation de l'Installation est subordonnée à la production d'une étude de faisabilité, démontrant sa faisabilité à la fois technique, juridique et économique. L'étude de faisabilité, dirigée par et à la charge du Bénéficiaire, pourra notamment mais non exclusivement comprendre les points suivants :

- Choix de l'emplacement de l'Installation et des éléments annexes,
- Étude de sol, des voies de desserte, d'un réseau routier et des voies d'accès provisoires
- Détermination de la surface de terrains nécessaire à la construction et à l'exploitation de l'Installation
- Analyse des éléments d'urbanisme : Plan Local d'Urbanisme (PLU), etc.
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations urbanistiques et environnementales nécessaires
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à la construction et à l'exploitation de l'Installation
- Obtention de toutes les autres autorisations nécessaires à la réalisation du Projet
- Établissement de l'ensemble des actes constitutifs de l'ensemble des servitudes nécessaires à l'exploitation de l'Installation
- Chiffrage des travaux
- Détermination de la production d'électricité.

L'Étude de faisabilité sera conduite aux frais de HYDRORETURN et sous sa seule responsabilité. HYDRORETURN sera seul propriétaire des résultats obtenus.

Les Parties conviennent que la réalisation des études de faisabilité demeure une simple faculté pour HYDRORETURN, qui n'est pas tenue d'une obligation à l'égard du Promettant à cet égard.

3.1.1.2. Aux fins de réalisation du Projet susvisé, le Propriétaire consent, sur les parcelles et ouvrages mentionnées en annexe 1 au Bénéficiaire l'ensemble des pouvoirs et autorisations à :

- La réalisation des études de faisabilité sur les Terrains, ce compris un droit d'accès ;
- A procéder à toutes études sur le site (photographies, mesures GPS, études environnementales et hydrauliques ...) ;
- Rendre public le Projet et en assurer la promotion publicitaire par tout moyen.

Le Propriétaire donne plus généralement au Bénéficiaire son accord pour la réalisation de l'Étude de faisabilité et le dépôt de toute demande d'autorisation nécessaire à la réalisation du Projet.

En particulier, le Propriétaire accorde au Bénéficiaire et aux entreprises missionnées par le Bénéficiaire un libre accès aux terrains. Ce libre accès n'inclut pas le passage de véhicule motorisé à travers la parcelle AK110.

Toutefois pour permettre la réalisation de l'Étude de faisabilité, le Propriétaire consent, selon ses conditions, le passage de véhicules motorisés sur la parcelle AK110.

Le Propriétaire s'engage à collaborer activement avec le Bénéficiaire pour lui permettre de mener à bien l'Étude de faisabilité.

3.1.1.3. Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le Propriétaire s'engage à réitérer ces pouvoirs dans toute autre forme éventuellement requise, dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite par le Bénéficiaire.

3.1.1.4. Le Bénéficiaire s'engage, quant à lui, à respecter la finalité de la mise à disposition consentie, à savoir la stricte réalisation de l'étude de pré-faisabilité et de faisabilité de la construction et de l'exploitation du Projet tel que défini dans le cadre des présentes et selon la volonté du Bénéficiaire.

3.1.1.5. La mise à disposition ne pourra être utilisée pour tout autre projet ou motif, sans la signature préalable d'un avenant entre les Parties.

3.1.2. Objet de l'AP

HYDRORETURN pourra s'il le souhaite réaliser un Avant-Projet du projet d'Installation en vue d'opérer les choix structurants du projet, résultant notamment de l'étude de faisabilité en cours de réalisation, intégrant notamment :

- Les emplacements et emprises de l'Installation prévisionnels et leurs annexes techniques ;
- L'emplacement des locaux techniques, du poste de livraison, et des câblages souterrains et / ou aériens ;
- Un calendrier prévisionnel de travaux, tenant compte des travaux à la charge du Promettant, portant sur les éléments extérieurs aux Installations.
- Et de façon générale, l'esthétique des différents équipements composant l'Installation (vues d'artiste).

3.1.3. Documents et informations nécessaires

Le Promettant s'engage à fournir à HYDRORETURN tous les éléments utiles à la réalisation de l'AP et notamment les documents suivants :

- Plan du Terrain, avec les éventuels réseaux et voiries existants (électricité, eau, drainage etc...);
- Les conventions de raccordement et d'exploitation déjà conclues avec le gestionnaire de réseau, en soutirage et / ou en injection.
- Les éventuels projets de construction, de travaux, de plantations dans un périmètre de 100 mètres du Terrain destiné à recevoir les Installations.

En particulier, le Promettant s'engage à communiquer les informations essentielles au sujet des contraintes urbanistiques, architecturales, esthétiques, d'accès et de sécurité dont il a connaissance en sa qualité de propriétaire, notamment afin de permettre à HYDRORETURN de réaliser l'AP.

3.1.4. Information relative à l'AP

Si HYDRORETURN a réalisé, selon sa volonté, un Avant-projet, il s'engage à en faire la communication au Promettant qui pourra émettre toute observation qu'il jugera utile.

Les Parties conviennent que la phase d'AP ne saurait s'apparenter à un engagement de construire de la part de HYDRORETURN. Les observations du Promettant ne sauraient contraindre d'aucune manière le Bénéficiaire.

3.2 Autorisations administratives et étude de raccordement

HYDRORETURN ou son ayant droit est autorisée à élaborer et à déposer toutes les demandes d'autorisations administratives et contrats de droit public ou de droit privé nécessaires à la construction et à l'exploitation de l'Installation et de ses annexes techniques.

A ce titre, HYDRORETURN ou son ayant droit est autorisée à cette fin à entreprendre toutes les démarches nécessaires, ce compris :

- Recueil des avis d'entités ayant un lien avec le projet d'Installation (associations de protection de l'environnement, association de riverains, fédération de pêche, chambre d'agriculture, gestionnaires de réseaux, gestionnaires de voies, autorités administratives, etc...);
- Organisation de l'enquête publique le cas échéant nécessaire avant la délivrance des autorisations, en fonction de la réglementation applicable;
- Organisation éventuelle de réunions publiques;

HYDRORETURN ou son ayant droit est autorisée à solliciter du gestionnaire de réseau d'électricité les études et contrats nécessaires au raccordement de l'Installation.

HYDRORETURN ou son ayant droit est également autorisée à solliciter les autorisations et contrats liés à la production et la vente d'énergie.

Le Promettant s'engage à confirmer cet accord sur simple demande de HYDRORETURN ou son ayant droit.

La réalisation de ces démarches peut avoir lieu durant l'élaboration de l'AP ou ultérieurement, selon l'avancement du projet et l'organisation souhaitée par le Bénéficiaire.

Le Promettant s'engage à communiquer les éventuelles modifications et/ou mises à jour portées à sa connaissance au sujet des contraintes urbanistiques, architecturales, esthétiques, d'accès et de sécurité notamment, afin de permettre à HYDRORETURN de réaliser l'AP.

3.3 Indemnité d'immobilisation

3.3.1 Le Propriétaire aura la faculté de prétendre au versement d'une indemnité d'immobilisation de la part du Bénéficiaire à compter de la date de signature du contrat.

3.3.2 Le montant de l'indemnité est fixé forfaitairement et globalement à 1000 euros, net de taxes et hors éventuels dégâts occasionnés sur l'ensemble des biens appartenant au Propriétaire tels que définis à l'annexe 1. Cette somme sera versée de manière solidaire au plus tard soixante jours après la date de réception par le Bénéficiaire de la demande d'indemnisation, par chèque ou par virement bancaire sur le compte désigné par le Propriétaire.

4. Obligations des Parties en phase de réalisation

Cette phase correspond à la phase de réitération du Bail, la phase de réalisation des travaux si le Bénéficiaire le souhaite et la phase de travaux.

4.1. Promesse synallagmatique de bail emphytéotique et réitération

La présente convention vaut également promesse de signer un Bail emphytéotique (la « **Promesse** »), dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après. Le Bail, d'une durée de quarante-cinq (45) ans, permettra notamment au Bénéficiaire :

- D'implanter les Installations de production d'énergie hydroélectrique et Installations nécessaires à l'exploitation sur le Terrain donné à bail.
- De disposer d'un droit réel sur les surfaces prises à bail.
- De bénéficier de l'ensemble des servitudes nécessaires à la construction et à l'exploitation de l'Installation.

Le Bail, permettra notamment et non exclusivement au Bénéficiaire la réalisation des travaux et aménagements suivants :

1. Pour le barrage :
 - Aménagement et entretien du barrage ;
 - Installation d'une centrale hydroélectrique en rive droite du barrage ;
 - Installation d'une passe à poisson en rive gauche du barrage (parcelle 000AK400).

2. Pour les 3 conduites de l'ancienne prise d'eau des forges :

- Installation de vannes à l'entrée des conduites ;
- Entretien des conduites.

3. Pour le bâtiment de la parcelle 000AK347 :

- Aménagement et entretien du bâtiment ;
- Installation d'équipements électriques ;
- Raccordement électrique du bâtiment.

4.1.1. Conditions suspensives

Les Parties conviennent que sous réserve des conditions suspensives suivantes, le Bail sera conclu par réitération par acte notarié.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la Partie qui y avait intérêt.

La Partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé à l'autre Partie dans le délai prévu pour sa réalisation.

La non réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, réputées alors n'avoir jamais existé, sauf accord exprès contraire des Parties.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le Promettant conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur les Terrains.

4.1.1.1. Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du Bénéficiaire, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever le Terrain et le rendre impropre à la destination que le Bénéficiaire entend donner (construction et exploitation de l'Installation).

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix disponible.

4.1.1.2. Autres conditions suspensives

- I) *Compatibilité technique et économique de l'opération (Rapport concluant au sujet des études de faisabilité)*

Les parties conviennent que les résultats des études préalables, et en particulier les études de sol, de sous-sol, des études hydrauliques et environnementales, des études technico-économiques, des prélèvements et de toutes analyses, réalisés par le Bénéficiaire à ses frais et sous sa responsabilité, ne devront pas remettre en cause la réalisation juridique, technique et/ou économique des opérations de construction ou d'aménagement de l'Installation et ses annexes envisagés sur les Terrains par le Bénéficiaire.

Dans le cas contraire, et au seul jugement du Bénéficiaire, et sauf à ce que le Bénéficiaire renonce à se prévaloir de cette condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques.

Les parties conviennent également que dans le cas où le Bénéficiaire ne serait pas en mesure de remplir ses obligations environnementales, notamment en matière de continuité écologique, les présentes seront considérées comme caduques, sauf à ce que le Bénéficiaire renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

Il est ici précisé que le Promettant autorise le Bénéficiaire à effectuer toutes les démarches susvisées.

Étant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le Bénéficiaire devra supprimer à ses frais et sans délai toutes les traces d'études effectuées.

II) *Obtention d'un permis de construire*

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le Bénéficiaire d'un permis de construire un ou plusieurs bâtiments nécessaires à l'Installation purgé de voie de recours et de tout droit de retrait administratif, et ce avant expiration de la présente promesse.

Il est précisé que le Bénéficiaire devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du Promettant du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce avant le 1er Janvier 2024, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. Au cas où le Bénéficiaire ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le Bénéficiaire :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

Mise en œuvre :

Le Bénéficiaire s'engage à faire procéder à l'affichage du permis délivré sur le chantier sans délai à compter de sa délivrance, et à justifier du tout auprès du Promettant, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le Bénéficiaire devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le Bénéficiaire décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Affichage du permis de construire :

L'affichage du permis de construire respecte les conditions législatives et réglementaires applicables. L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres au vu de la réglementation actuelle.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

« Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme) »

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

III) *Obtention d'une autorisation environnementale*

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le Bénéficiaire d'une autorisation environnementale afférente à l'implantation d'une installation de production électrique sur le cours d'eau du Doubs, purgée de voie de recours et de tout droit de retrait administratif, et ce avant expiration de la présente promesse.

Il est précisé que le Bénéficiaire devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du Promettant du dépôt d'un dossier complet de demande d'autorisation environnementale et ce avant le 1er Janvier 2022, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. Au cas où le Bénéficiaire ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le Bénéficiaire :

- de déposer à ses frais la demande d'autorisation environnementale conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

Mise en œuvre :

Le Bénéficiaire s'engage à vérifier que les modalités d'information des tiers prévues à l'article R. 181-50 du code de l'environnement soient bien mises en œuvre, et à justifier du tout auprès du Promettant, étant précisé que seul l'affichage en mairie de l'autorisation dans les conditions prévues au 2° de l'article R. 181-44 accompagné de la publication de la décision sur le site internet de la préfecture prévue au 4° du même article font courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter de la dernière formalité accomplie. Le Bénéficiaire devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers ;

Si cette autorisation fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les quatre mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les quatre mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le Bénéficiaire décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

Si cette autorisation n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

IV) *Obtention d'une proposition technique et financière de la part du gestionnaire de réseau d'électricité*

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le Bénéficiaire d'une proposition technique et financière de la part du gestionnaire de réseau compétent, et ce avant expiration de la présente promesse.

Il est précisé que le Bénéficiaire devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du Promettant du dépôt d'une demande complète de raccordement, et ce avant le 1er Janvier

2024, au moyen d'un récépissé délivré par le gestionnaire de réseau. Au cas où le Bénéficiaire ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

VII) *Obtention d'un financement bancaire*

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le Bénéficiaire d'un prêt bancaire d'un montant minimum de 65% des coûts des travaux, et ce avant expiration de la présente promesse.

Il est précisé que le Bénéficiaire devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du Promettant du dépôt d'une première demande complète de financement, et ce avant le 1^{er} Janvier 2023, au moyen d'un récépissé délivré par l'établissement bancaire. Au cas où le Bénéficiaire ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

Au cas où la demande du Bénéficiaire ne serait pas acceptée par l'établissement bancaire, le Bénéficiaire devra alors, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du Promettant du dépôt d'une nouvelle demande complète de financement, et ce avant le 1^{er} Janvier 2024, au moyen d'un récépissé délivré par l'établissement bancaire.

VIII) *Obtention d'un contrat d'achat d'électricité H16*

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le Bénéficiaire d'un contrat d'obligation d'achat / de complément de rémunération, dans les conditions fixées par l'arrêté du 13 décembre 2016, ou le dernier arrêté en cours, *fixant les conditions d'achat et du complément de rémunération pour l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie hydraulique des lacs, des cours d'eau et des eaux captées gravitairement.*

Il est précisé que le Bénéficiaire devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du Promettant du dépôt d'une demande complète de contrat, telle que définie à l'article R. 314-3 du code de l'énergie, et ce avant le 1^{er} Janvier 2024, au moyen d'un récépissé délivré par l'acheteur légal. Au cas où le Bénéficiaire ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

L'EMPHYTEOTE, au bénéfice de qui ces conditions suspensives son stipulées, pourra s'il le souhaite renoncer à l'une ou l'autre d'entre elles. Cette renonciation ne peut qu'être expresse et écrite.

Les Parties conviennent que du fait de la nature emphytéotique du Bail, L'EMPHYTEOTE ne sera pas soumis à une obligation de construire mais demeurera libre de l'utilisation des Terrains

4.1.2. Modalités et Délai Butoir de Levée d'Option

HYDRORETURN ou son ayant-droit disposera d'un délai jusqu'au 1^{er} Janvier 2024, pour lever l'option (« Délai Butoir de Levée d'Option »). Ce délai est suspendu, sans qu'il ne soit besoin de l'acter formellement, pendant le temps correspondant à d'éventuelles instances en annulation dirigées contre l'une des autorisations susvisées à l'article 4, le délai reprenant son cours à la date d'une décision définitive.

L'option pourra être levée soit par acte extra judiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'écrit contenant la levée d'option devra parvenir au Promettant au plus tard à la Date de la levée d'option, la date de première présentation faisant foi.

Les Parties conviennent de se réunir dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception par le Promettant de l'écrit l'informant de la levée d'option afin de convenir des termes précis du Bail Emphytéotique, dans le cadre d'une négociation de bonne foi, et compatible avec le projet annexé aux présentes.

L'acte authentique constatant la réalisation du Bail Emphytéotique devra être régularisé à première demande du Bénéficiaire ou son ayant droit, dans un délai maximum de soixante (60) jours après la tenue de la réunion prévue au précédent alinéa.

L'acte authentique sera établi par le notaire désigné par le Promettant, le cas échéant assisté du notaire du Bénéficiaire. A défaut de choix du Promettant, le Bénéficiaire pourra saisir exclusivement le notaire de son choix. Les frais d'établissement de l'acte et de sa publication seront à la charge d'HYDRORETURN.

L'engagement du Promettant résultant des présentes est ferme et irrévocable.

HYDRORETURN ou son ayant droit pourra en demander l'exécution forcée aux fins de voir constater judiciairement ledit Bail, sur le fondement de l'article 1221 du code civil.

4.1.3. Caractéristiques essentielles du Bail

Les caractéristiques essentielles du bail sont prévues en Annexe (**Annexe 2**).

5. Obligations des Parties en phase d'exploitation

Cette phase comprend la période pendant laquelle les Terrains sont occupés (et éventuellement, si le Bénéficiaire ou son ayant-droit le souhaite, pendant laquelle l'Installation et ses annexes sont exploitées par le Bénéficiaire ou son ayant-droit), et ce jusqu'à la remise en état ou jusqu'au transfert de propriété tels que prévus par le bail à conclure.

L'occupation du Terrain sera régie par le Bail Emphytéotique dont les termes et conditions généraux sont décrits en **Annexe 2**.

6. Termes généraux du Contrat

6.1. Durée du présent Contrat

Le présent Contrat est conclu pour une durée de 5 ans, à compter de la signature par l'ensemble des Parties.

- Promesse de bail emphytéotique -

Le Bénéficiaire pourra solliciter, dans l'hypothèse où elle a mené l'AP, une prorogation de la durée du présent Contrat, aux mêmes conditions et charges, et ce pour une durée de deux (2) années. Dans ce cas, le Promettant l'acceptera sans qu'il ne soit besoin de formaliser cet accord.

En cas de nécessité de procéder à une modification, révision simplifiée ou révision du document d'urbanisme éventuellement incompatible avec le projet d'Installation, la durée du présent Contrat sera prorogée d'autant de temps nécessaire à la publication de la décision d'approbation du document d'urbanisme définitif rendu compatible.

En cas de levée d'option dans les conditions prévues à l'article 4.1.2., le Bénéficiaire bénéficiera d'un droit d'accès sur les parcelles concernées pour continuer à mener ses études en vue de la réalisation des Installations, et ce jusqu'à la date de signature du Bail.

En cas de force majeure, et plus généralement de tout événement hors de contrôle des Parties de nature à retarder l'élaboration de l'AP, la durée du présent Contrat sera suspendue d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite du projet.

La mise à disposition s'éteindra :

- (i) Soit à la date de la réitération par acte authentique du Bail Emphytéotique dont il est fait promesse par le présent contrat ;
- (ii) Soit à la date de réception par le Propriétaire de la notification par le Bénéficiaire de sa décision d'abandonner le projet qui sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception.
- (iii) Soit, à défaut de l'un ou l'autre des événements visés en (i) ou (ii), à l'expiration du délai prévu à l'article 6.1.

6.2. Exclusivité

Compte tenu des frais d'études significatifs et des risques pris par le Bénéficiaire dans le développement du projet d'Installation, le Promettant s'engage à respecter une obligation d'exclusivité à l'égard du Bénéficiaire durant toute la durée du présent Contrat. Le Promettant s'interdit par exemple d'entrer en contact, en discussion même informelle, avec une quelconque entité intervenante directement ou indirectement dans le domaine des installations hydroélectriques.

6.3. Substitution

Il est entendu entre les Parties qu'elles pourront se substituer toute société qu'elles contrôlent au sens de l'article L 233-3 du code de commerce ou dont elles sont Gérant ou Président.

6.4. Cession, Transmission

Le présent Protocole est conclu *intuitu personae* et n'est pas cessible ou transmissible par le Bénéficiaire, sauf dans les cas visés à l'article 6.3.

En cas de cession par le Promettant des Terrains supports de l'Installation de HYDRORETURN ou son ayant droit, Le Promettant se fait fort de porter à la connaissance du nouvel acquéreur les conditions du présent Contrat. Les engagements seront repris par le nouvel acquéreur.

En cas de transmission, les ayants droit reprendront l'intégralité des conditions du présent Contrat.

6.5. Responsabilités

Chacune des Parties est responsable de l'exactitude et de la véracité des informations fournies à l'autre Partie. Chacune des Parties s'oblige à ne pas dissimuler une quelconque information de nature à obérer les droits de l'autre Partie au titre du présent Contrat.

6.6. Résiliation

6.6.1 En cas de non-respect de ses obligations contractuelles par l'une ou l'autre des Parties, la convention de mise à disposition peut être résiliée 60 jours ouvrés après mise en demeure restée sans effet, adressée par l'autre Partie, par lettre recommandée avec accusé de réception.

6.6.2 En cas de résiliation de son fait, le Bénéficiaire est tenu de restituer les Terrains sans délai. Le Bénéficiaire peut résilier la présente convention de mise à disposition durant son délai de validité par lettre recommandée avec accusé réception au Propriétaire.

6.7. Confidentialité

L'ensemble des informations techniques, économiques, financières et juridiques échangées entre les Parties durant la durée du présent Contrat et dans la phase de négociation pré contractuelle sont strictement confidentielles et ne sauraient être divulguées sans l'accord écrit de l'autre Partie. Ces informations pourront toutefois être communiquées aux conseils des Parties sous réserve que les conseils soient liés par une obligation de confidentialité au moins équivalente, et à toute une autorité publique agissant dans le cadre de ses prérogatives telles que l'administration fiscale, les autorités de contrôle, etc.

Cette obligation de confidentialité s'entend non seulement des études réalisées mais également des documents juridiques, économique, technique, architectural de toute nature.

Enfin, il est entendu entre les Parties que cet engagement ne concerne pas la divulgation de photos de l'Installation indiquant l'emplacement et la puissance qui demeure autorisée.

6.8. Élection de domicile

Les Parties font chacune élection de domicile en leur siège social. Elles s'engagent à notifier tout changement d'adresse, sans délai, à l'autre Partie. A défaut, toute notification sera réputée valable à l'adresse des sièges visés.

Toute notification par LRAR est réputée faite à la date de première présentation du courrier par les services postaux.

6.9. Déclarations

La Mairie d'Isle-sur-le-Doubs déclare :

- que la signature du présent Contrat et son exécution par le Bailleur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou

décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés aux termes des présentes,

- qu'en signant les présentes, elle ne contrevient à aucun engagement contracté par elle envers des tiers.

Le Bénéficiaire déclare :

- qu'elle est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête du présent Contrat,
- qu'elle n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- qu'elle ne fait pas l'objet de mesures visées au Livre VI du Code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire *ad hoc*, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers,
- qu'elle et ses représentants ont la capacité légale et ont 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,
- que la signature du présent Contrat et son exécution par HYDRORETURN ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés aux termes des présentes,
- qu'en signant les présentes, elle ne contrevient à aucun engagement contracté par elle envers des tiers.

6.10. Frais

Tous les frais, droits et émoluments tant des présentes et de leurs suites seront supportés respectivement par chaque Partie.

6.11. Clause de sauvegarde

Au cas où une ou plusieurs dispositions du présent Contrat seraient déclarées nulles et non avenues et/ou irréalisables, cela n'entraînerait pas la nullité de l'ensemble de la disposition partiellement valable ni celle des autres dispositions du présent Contrat.

Les dispositions irréalisables ou nulles sont à compléter par interprétation selon l'intention commune des Parties afin de trouver un accord correspondant le plus possible au but recherché par les Parties ou à celui que les Parties auraient recherché si elles avaient été conscientes de la nullité ou du caractère irréalisable des passages en question.

6.12. Juridiction, litiges

En cas de litige entre les Parties, la juridiction compétente sera le Tribunal de Commerce de Dijon. Cette clause d'attribution de juridiction s'applique, par accord exprès des Parties, même en cas de référé.

6.13. Droit applicable

Le présent Contrat est régi par le droit français.

6.14. Modification contractuelle ou avenant

Tout nouvel accord ou modification contractuelle devant remplacer en tout ou partie le présent Contrat devra faire l'objet d'un avenant signé entre les Parties.

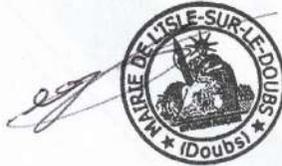
Fait en 2 exemplaires originaux

Pour la Mairie d'Isle-sur-le-Doubs, le Promettant

Nom et qualité du signataire : *ROTH Alain Maire*

A l'Isle sur le Doubs

Le 15 mars 2019



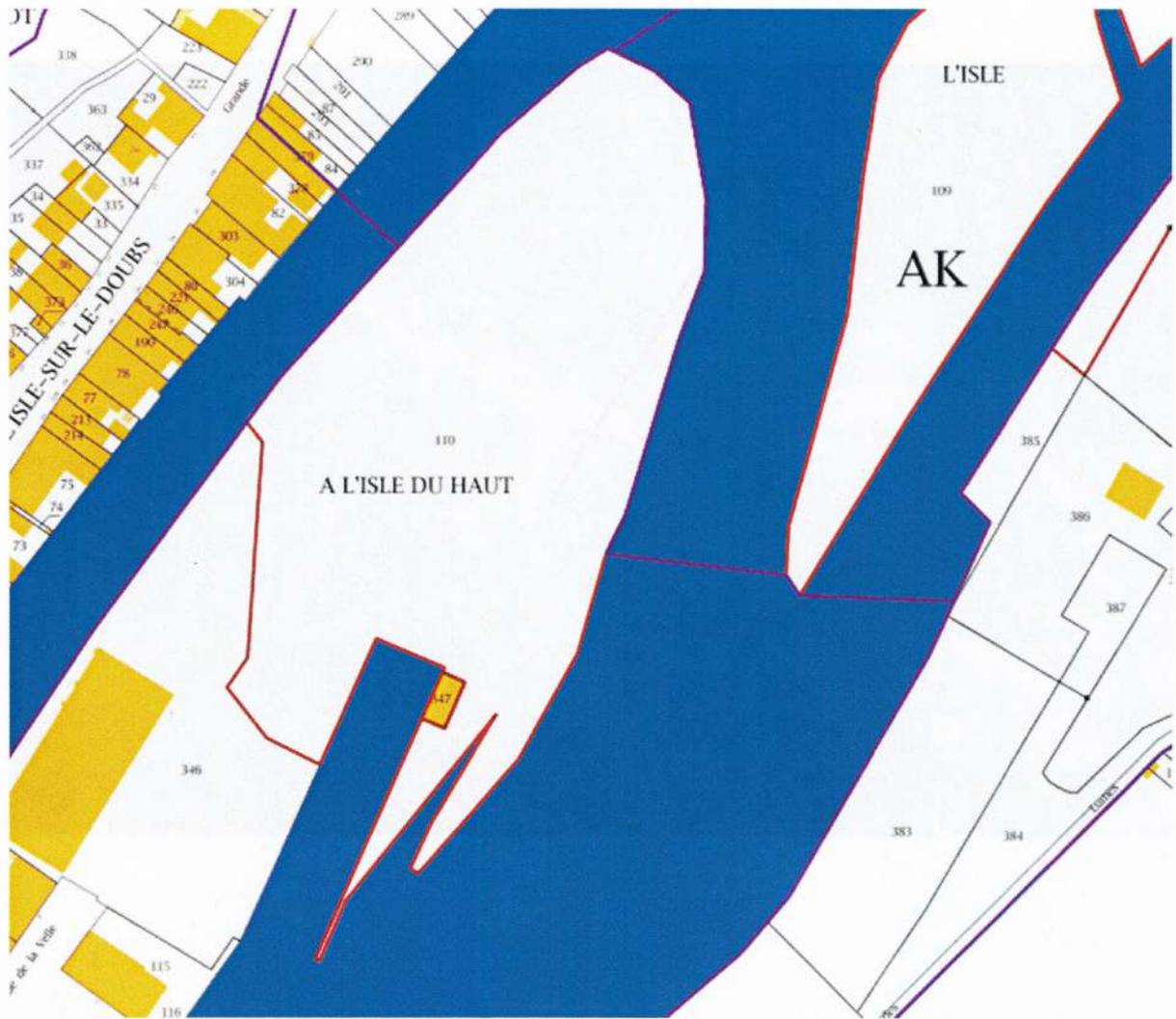
Pour HYDRORETURN, le Bénéficiaire

Nom et qualité du signataire :

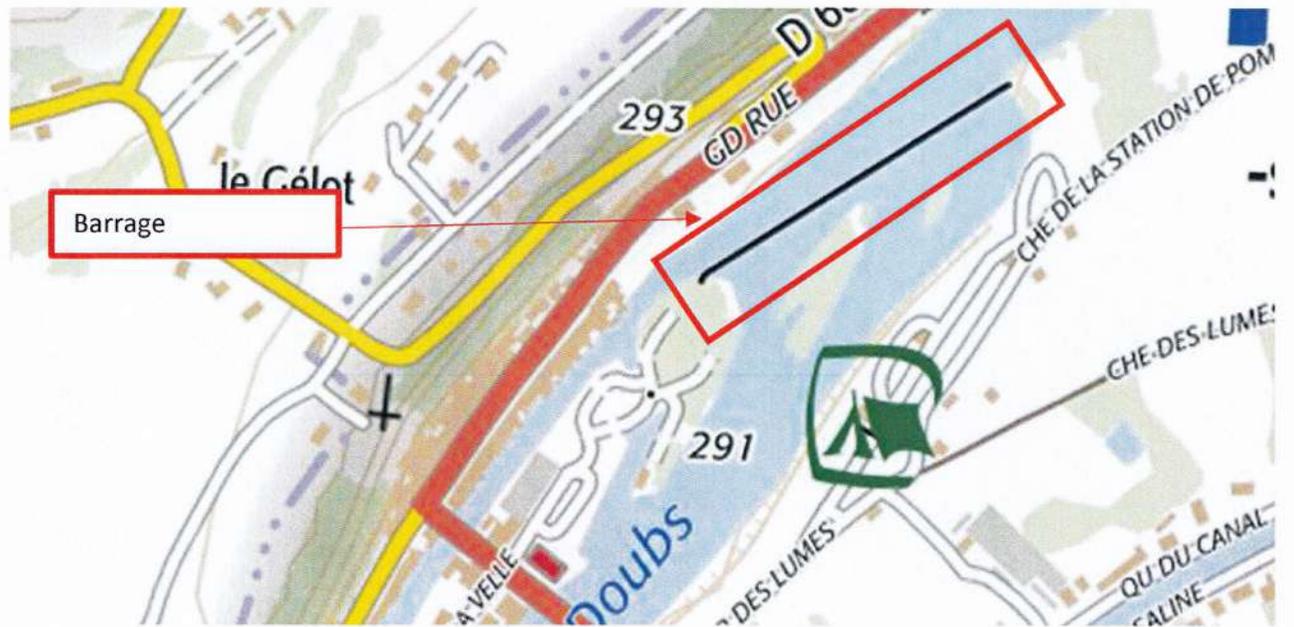
A *l'Isle sur le Doubs*

Le *15 mars 2019*

Plan des parcelles 000AK110, 000AK109, 000AK347 sur la commune d'Isle-sur-le-Doubs



Localisation du barrage d'Isle-sur-le-Doubs



Localisation des 3 conduites de l'ancien canal d'aménagé de l'usine des forges



Annexe 2

CONTRAT DE BAIL

L'an [année à compléter]

Le [date précise à compléter]

A [adresse office notarial], siège de l'Office Notarial.

Maître [A COMPLETER], Notaire [A COMPLETER] de la Société Civile Professionnelle dénommée « [A COMPLETER] », titulaire d'un Office Notarial à la résidence [A COMPLETER].

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

ONT COMPARU

D'UNE PART

La Mairie d'Isle-sur-le-Doubs, située Place François Mitterrand, 25250 L'Isle-sur-le Doubs et représentée par M. Le Maire Alain ROTH.

Figurant ci-après sous la dénomination « **BAILLEUR** ».

D'AUTRE PART

La Société HYDRORETURN, société à actions simplifiées au capital de 10 000 EUR, dont le siège est 8 rue du château, 21230 Musigny, identifiée au SIRET sous le numéro 84158785000014 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon.

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

Le BAILLEUR et L'EMPHYTEOTE sont ci-après dénommés ensemble les PARTIES, et individuellement la PARTIE.

PRESENCE – REPRESENTATION

- Le BAILLEUR, représenté par [A COMPLETER], est présent à l'acte.
- L'EMPHYTEOTE, représenté par Guilhem de Roquefeuil, est présent à l'acte.

Préalablement au bail emphytéotique, objet du présent acte, les parties exposent ce qui suit.

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.

EXPOSE

HYDRORETURN est une société spécialisée en Bourgogne-Franche-Comté dans le développement, la réalisation, le financement et l'exploitation d'installations hydroélectriques et la vente de l'électricité.

La Mairie d'Isle-sur-le-Doubs est propriétaire d'ouvrages et de parcelles sises dans la commune d'Isle-sur-le-Doubs présentant un potentiel hydroélectrique.

HydroReturn a déposé un dossier à la Mairie d'Isle-sur-le-Doubs en vue de construire et d'exploiter une centrale hydroélectrique et ses annexes techniques sur le terrain de la Mairie.

La Mairie d'Isle-sur-le-Doubs et HydroReturn se sont rapprochées en vue de la signature du bail emphytéotique.

Ceci exposé, il est passé au bail emphytéotique.

OBJET

La Mairie d'Isle-sur-le-Doubs, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à :

La société HYDRORETURN, **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

DESIGNATION [A COMPLETER PAR LE NOTAIRE]

A Isle-sur-le-Doubs,

Parcelles de terre,

Cadastrées : [A COMPLETER]

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|-----------------------|---------------------|
| AK | 108 | L'Isle | 3 590 mètres carrés |
| AK | 109 | L'Isle | 5 700 mètres carrés |
| AK | 347 | 2 rue de la velle | 75 mètres carrés |
| AK | 400 | Les jardins des lumes | 4 075 mètres carrés |

TOTAL SURFACE : 13 440 mètres carrés. [A COMPLETER]

Un extrait de plan cadastral, est demeuré annexé aux présentes après mention. (**Annexe n°1**)

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Ci-après ces parcelles sont appelées indifféremment « les biens » ou « le bien ».

EFFET RELATIF

Pour les parcelles XXX et XXX

XXXX suivant acte reçu par Maître XXXX notaire à XXXX le XXXX, publié au service de la publicité foncière de XXXX le XXXX, bien XXXX, numéro XXXX.

XXXX suivant acte reçu par Maître XXXX notaire à XXXX le XXXX, publié au service de la publicité foncière de XXXX le XXXX, bien XXXX, numéro XXXX.

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

Le **BAILLEUR** accorde un droit de passage en vue de la construction, de l'entretien et de l'exploitation des ouvrages de la centrale hydroélectrique. Ce droit de passage n'inclut pas le passage de véhicule motorisé à travers la parcelle 000AK110. Toutefois pour permettre la réalisation des travaux, le **BAILLEUR**, selon ses conditions, consent sur la parcelle 000AK110 le passage temporaire de véhicules motorisés.

Le **BAILLEUR** accorde un droit d'installation temporaire d'une zone de chantier sur la parcelle 000AK110, selon ses conditions, pour permettre la réalisation des travaux nécessaires à la construction, l'entretien et l'exploitation des ouvrages de la centrale hydroélectrique.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tel qu'il existe avec toutes ses dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**EMPHYTEOTE**. L'**EMPHYTEOTE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les biens, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ORIGINE DE PROPRIETE

Pour les parcelles XXXX :

XXXX

ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où il se trouvera à la date de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent qu'ils établiront un état des lieux contradictoire, aux frais de l'**EMPHYTEOTE**, et en autant d'exemplaires que de parties aux présentes, chacune s'engageant alors à conserver le sien, et ce :

- Dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.
- Dans le mois qui précède tous travaux susceptibles de modifier sensiblement l'aspect du terrain ;
- Et à la fin de la période d'exploitation, dans le mois suivant la remise en l'état du site par l'**EMPHYTEOTE**.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée Quarante-cinq (45) années entières et consécutives.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'**EMPHYTEOTE**, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

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

2°) Empiètement – usurpations

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

3°) Destination des lieux

L'EMPHYTEOTE pourra librement affecter les lieux loués. S'il le souhaite, il pourra y construire et y exploiter une centrale hydroélectrique et ses équipements accessoires.

4°) Affichage

Ce droit est réservé au PRENEUR pour ses propres productions.

5°) Entretien des constructions

L'EMPHYTEOTE devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

L'EMPHYTEOTE devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

L'EMPHYTEOTE fera son affaire personnelle de la destruction du ou des OUVRAGES quelles qu'en soient les causes (à moins qu'elles ne soient imputables à un fait du BAILLEUR, d'une personne sur laquelle il exerce une autorité ou avec laquelle il aurait contracté) ; en cas de sinistre, l'EMPHYTEOTE pourra, s'il le souhaite, procéder à la reconstruction du ou des OUVRAGES ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives préalables.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'EMPHYTEOTE, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

De convention expresse, le BAILLEUR ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, le BAILLEUR autorise, d'ores et déjà, l'EMPHYTEOTE à effectuer ces travaux. L'EMPHYTEOTE informera alors le BAILLEUR de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

6°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

L'EMPHYTEOTE ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

7°) Droit d'accession

L'EMPHYTEOTE profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

8°) Servitudes

L'EMPHYTEOTE peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** accorde un droit de passage en vue de la construction, de l'entretien et de l'exploitation des ouvrages de la centrale hydroélectrique. Ce droit de passage n'inclut pas le passage de véhicule motorisé à travers la parcelle 000AK110. Toutefois pour permettre la réalisation des travaux, le **BAILLEUR**, selon ses conditions, consent sur la parcelle 000AK110 le passage temporaire de véhicules motorisés.

Le **BAILLEUR** accorde un droit d'installation temporaire d'une zone de chantier sur la parcelle 000AK110, selon ses conditions, pour permettre la réalisation des travaux nécessaire à la construction, l'entretien et l'exploitation des ouvrages de la centrale hydroélectrique.

9°) Assurances.

L'EMPHYTEOTE devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'EMPHYTEOTE répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

10°) Engagement du PRENEUR

Pour réaliser les études, le **BAILLEUR** s'oblige à garantir au **PRENEUR** une jouissance paisible du bien.

10°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est convenu que l'**EMPHYTEOTE** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

11°) Propriété des constructions au cours du bail :

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par **L'EMPHYTEOTE** resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

12°) Fin du bail - Obligation de l'**EMPHYTEOTE**

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra quitter les lieux et les restituer en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

Aux termes du bail, les **OUVRAGES** demeureront en service et seront cédés au **BAILLEUR** pour la somme d'UN EURO (1€) symbolique.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Cession du bail - Hypothèque.

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

2°) Apport à une société.

Tout apport à une société devra, pour être opposable au **BAILLEUR**, lui être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai au moins deux (2) semaines avant ledit transfert.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle hors taxes fixée à SIX MILLES EUROS par an (6 000 EUROS/AN) payable annuellement le 5 janvier de chaque année.

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** par chèque ou virement bancaire.

Pour la première année, la redevance sera versée à compter de la mise en service des **OUVRAGES** au prorata du temps restant à courir.

CONTRIBUTIONS – IMPÔTS – CHARGES

L'EMPHYTEOTE devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

L'EMPHYTEOTE acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du prix ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes, y compris le montant de la taxe foncière ou toute autre imposition qui s'y substituerait et redevances de toute nature présents ou à venir, auxquels le bien loué, les OUVRAGES, les aménagements de raccordement seront ou pourront être assujettis, du fait des OUVRAGES réalisés, comme de sa mise en œuvre et de son exploitation même ceux qui, de droit, seront à la charge du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** ne supportera aucun impôt, taxe ou contribution, résultant de l'équipement et de sa mise en œuvre relatifs au bien loué aux OUVRAGES édifiés au titre du présent bail.

PRIVILEGE

A la garantie du paiement de la redevance ci-dessus fixée, le **BAILLEUR** bénéficie du privilège mobilier du bailleur d'immeuble, prévu par l'article 2332 du Code civil. Cependant, dans le cas où l'EMPHYTEOTE confère des sûretés ou autres droits réels à des tiers sur tout ou partie des **OUVRAGES**, le **BAILLEUR** renonce, envers ces tiers et seulement envers eux, à se prévaloir dudit privilège.

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

SITUATION HYPOTHECAIRE

(à compléter par le notaire)

ETAT DES RISQUES

(à compléter par le notaire)

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

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels [] .

Les risques pris en compte sont : [] .

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

Les parcelles sont situées dans une zone [].

État des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques en date du fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation des parcelles concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa [].

L'EMPHYTEOTE déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L 125- 5 IV du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

RESILIATION DU BAIL

A la seule demande du BAILLEUR :

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article L 451-5 du code rural :

« A défaut de paiement de deux années consécutives, le BAILLEUR est autorisé après sommation restée sans effet, à faire procéder en justice la résolution de l'emphytéose.

La résolution peut également être demandée par le BAILLEUR en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si L'EMPHYTEOTE a commis sur le fonds des détériorations graves.

Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances.»

En conséquence, le **BAILLEUR** pourra demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à son exacte échéance de deux termes annuels de redevance constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du code rural,
- en cas d'agissement du **PRENEUR** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail, notamment, et de manière alternative, la non obtention des autorisations administratives décrites dans le présent bail, le non octroi d'un financement bancaire décrit ci-dessus, ou une étude défavorable au projet sur le bien envisagé.

Toutefois, jusqu'au remboursement des prêts ou crédits qui seront éventuellement consentis à l'**EMPHYTEOTE** pour le financement des travaux qu'il serait amené à réaliser, aucune demande en résiliation du présent bail pour inexécution de l'une quelconque des conditions imposées ne pourra être introduite sans l'accord préalable du ou des organismes prêteurs.

Aucune résiliation du bail ne pourra intervenir, avant l'expiration d'un délai de six (6) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été notifiée par lettre recommandée au titulaire de ces droits réels accordés à l'**EMPHYTEOTE** dans le cadre du financement des travaux et dans la mesure où le titulaire des droits réels n'aurait pas notifié au **BAILLEUR** son intention de se substituer dans les droits et obligations de l'**EMPHYTEOTE**.

Le **BAILLEUR** s'engage à notifier aux titulaires de ces droits réels, par lettre recommandée avec avis de réception, une copie du commandement de payer ou de la mise en demeure d'exécuter le même jour que celui de sa présentation à l'**EMPHYTEOTE**.

Si, dans les six (6) mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec avis de réception leur substitution pure et simple dans les droits et obligations de l'**EMPHYTEOTE**, la résiliation pourra intervenir à l'égard de l'**EMPHYTEOTE**, sans préjudice toutefois des droits des titulaires de ces droits réels, ni du maintien des sûretés sus-indiquées.

La substitution du créancier dans les droits de l'**EMPHYTEOTE** ne pourra être acceptée par le **BAILLEUR** qu'à la double condition que les arriérés de loyers aient été entièrement acquittés par le créancier et qu'il se soit engagé dans l'acte de substitution à respecter les charges et conditions du bail emphytéotique et notamment à acquitter les futurs loyers.

A LA SEULE DEMANDE DE L'EMPHYTEOTE :

L'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

Il est précisé que l'**EMPHYTEOTE** ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

Conséquence de la résiliation anticipée

Dans le cas de résiliation, tous les aménagements et les améliorations réalisés par **L'EMPHYTEOTE** sur les immeubles loués deviendront la propriété du **BAILLEUR** sans indemnité. Ce dernier pourra disposer de l'électricité produite pour son propre usage ou pour la revendre au cocontractant de **L'EMPHYTEOTE** en fonction de la réglementation en vigueur.

Il est entendu qu'en cas de résiliation du bail pour inexécution de l'une des clauses du présent bail par **L'EMPHYTEOTE**, ce dernier ne pourra prétendre à aucune indemnité.

En cas de résiliation amiable du présent bail, les parties pourront convenir de toutes indemnités.

En cas de résiliation à l'initiative de **L'EMPHYTEOTE**, les **OUVRAGES** éventuellement construits seront mis hors service et seront démantelés par les soins et à la charge de **L'EMPHYTEOTE**. **L'EMPHYTEOTE** s'oblige alors à la remise en état du site, conformément à l'état des lieux qui a été établi avant le démarrage des travaux. Le **BAILLEUR** se réserve le droit de solliciter une indemnisation auprès de **L'EMPHYTEOTE**.

Clause résolutoire

Les Parties conviennent que le présent Bail est résilié sans qu'il ne soit besoin d'un avenant ou d'un acte écrit la formalisation, dans l'hypothèse d'une cause de force majeure revêtant les caractéristiques suivantes :

- Cessation de l'activité d'exploitation de **L'EMPHYTEOTE des OUVRAGES qu'il aura construits.**

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de [A COMPLETER].

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de XXXX euros (XXX euros).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à XXXX EUROS (XXX EUR).

ELECTION DE DOMICILE

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

COPIE EXECUTOIRE

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 de l'**EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFiP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les **PARTIES** peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Étude de Maîtres xxxxxxxxx, Notaires associés à xxxxxxxxxxxxxxxx. Téléphone : xxxxxxxxx Télécopie : xxxxxxxxx Courriel : xxxxxxxxx.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

RECAPITULATIF DES ANNEXES

| TYPE D'ANNEXES | Référence (Page -titre) |
|-----------------------|---|
| <i>Annexe n°1</i> | Un extrait de plan cadastral |
| <i>Annexe n°2</i> | |

DONT ACTE sur XXX pages

Comprenant

Paraphes

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE
MONTBELIARD

N° 2020-93

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le 28 août 2020

Conseillers municipaux en exercice : 23

Date de convocation : 21 août 2020

Date d'affichage de la convocation : 24 août 2020

Le conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des fêtes de L'Isle-sur-le-Doubs, sous la présidence de **Monsieur Alain ROTH, maire**

Etaient présents : Mr Alain ROTH – Mme Martine LOHSE – Mr Michel LAURENT – Mme Joëlle PAHIN – Mr Francis USARBARENNA - Mr Laurent TOURTIER – Mr Yves BOITEUX – Mr Didier COMTE – Mr Claude BOURIOT – Mme Marie-Sophie POFILET – Mme Catherine PETREQUIN – Mme Chantal PIGNAUT – Mme Nathalie BELZ – Mme Céline POLLIEN-CHANVIN – Mme Christelle PIRANDA – Mr Jean-François GOUX – Mr Frédéric MAURICE – Mme Christelle VAUCLAIR – Mr Sébastien ALZINGRE – Mr Christophe BOREANIZ - Mr Antoine MONNIER

Avaient demandé à excuser leur absence :

Mme Stéphanie PACCHIOLI qui donne procuration à Mr Michel LAURENT

Mme Marie-Eve LOUX qui donne procuration à Mme Joëlle PAHIN

La séance est ouverte à 19 h 37 et levée à 20 h 51

**Objet : URBANISME – construction d'une minicentrale hydroélectrique
- avenant à la promesse de bail emphytéotique signée avec la société
Hydroreturn**

Monsieur le maire expose que la société Hydroreturn, entreprise spécialisée dans le développement, la réalisation et la rénovation d'ouvrages hydrauliques, située 8 rue du Château à Musigny (Côte d'or), projette d'installer et d'exploiter à ses frais une installation hydroélectrique sur le Petit Doubs, soit sur le grand barrage, soit sur le barrage du Moulin.

La commune doit mettre à disposition de la société Hydroreturn un terrain pour qu'elle puisse réaliser son projet.

Monsieur le maire rappelle au conseil municipal sa délibération 2019-52 du 8 février 2019, par laquelle il a autorisé la signature d'une promesse de bail emphytéotique avec Hydroreturn.

Deux lieux d'implantation de la minicentrale ont été localisés :

- Le barrage situé entre la parcelle AK 110 et la parcelle AK 400
- Trois conduites de l'ancien canal d'amené de l'usine des forges situées sur la parcelle AK 110

L'entreprise Hydroreturn a entrepris une étude topographique qui a révélé qu'une implantation au niveau de l'ancienne prise d'eau des forges présente un meilleur productible.

L'entreprise Hydroreturn souhaite modifier la promesse de bail emphytéotique signée le 15 mars 2019 par le biais d'un avenant :

- pour inclure ce nouveau lieu d'implantation
- pour utiliser le bâtiment situé sur la parcelle AK 347 afin d'y installer des équipements électriques, en contrepartie l'entreprise en assurera l'entretien.
- pour porter la durée du bail à 65 ans au lieu de 45 ans comme prévu, le code rural ne permettant pas le renouvellement des baux emphytéotiques.

Le plan d'occupation des sols devra être modifié pour autoriser cette nouvelle implantation.

Cet exposé entendu et après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, valide l'avenant n° 1 à la promesse de bail emphytéotique et autorise monsieur le maire à le signer.

Fait à l'Isle-sur-le-Doubs le 31 août 2020

Le Maire,



Alain ROTH

Délibération adoptée à l'unanimité

Pour : 23

Contre: 0

Abstention : 0

Certifié exécutoire par le Maire,

Compte tenu de la réception en sous-préfecture et de la publication

Envoyé en préfecture le 01/09/2020
Reçu en préfecture le 01/09/2020
Affiché le 
ID : 025-212503155-20200828-DCM202093-DE

PROTOCOLE D'ACCORD
PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
Avenant n°1

Le présent avenant est conclu entre :

La Mairie d'Isle-sur-le-Doubs, située Place François Mitterrand, 25250 L'Isle-sur-le Doubs et représentée par M. Le Maire Alain ROTH

Ci-après « **Le Promettant** »

Et

La Société HYDRORETURN, société à actions simplifiées au capital de 10 000 EUR, dont le siège est situé 8 rue du château, 21230 Musigny, identifiée au SIRET sous le numéro 84158785000014 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon et représenté par son président Guilhem de Roquefeuil,

Ci-après « **Le Bénéficiaire** »

HYDRORETURN et la Mairie d'Isle-sur-le-Doubs sont ci-après désignés ensemble les « **Parties** », ou individuellement la « **Partie** »

Attendu que les Parties ont conclu un précédent contrat intitulée « Promesse de bail emphytéotique » signée et datée du 15/03/2019.

Attendu que les Parties souhaitent apporter des modifications au contrat ;

EN CONSEQUENCE DE CE QUI PRECEDE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

- Promesse de bail emphytéotique -

- Les dispositions du PREAMBULE sont modifiées selon les termes suivants :

Les zones 1 et 2 de la parcelle 000AK110 sont ajoutées aux références cadastrales des parcelles du PREAMBULE la **Zone A** et la **Zone B** selon les termes suivants :

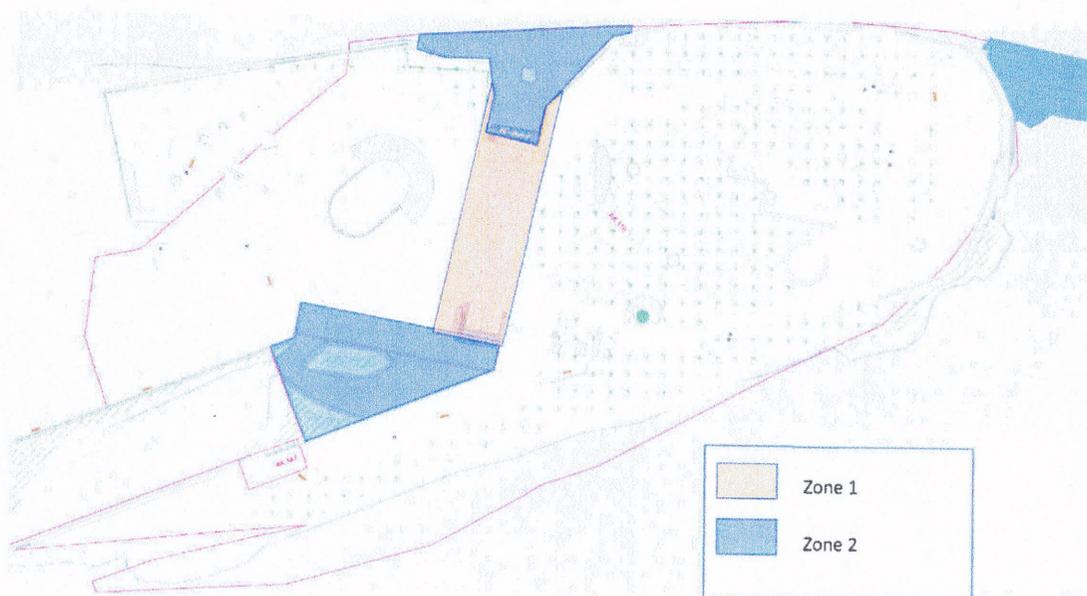
- o **Zone A** désigne uniquement le sous-sol de la zone 1 telle que décrite en **Annexe 1** (ci-après la « **Zone A** »). Le BAILLEUR garde la propriété, la jouissance, l'entretien et l'usage du sol de cette zone 1.
- o **Zone B** désigne la zone 2 telle que décrite en **Annexe 1** (ci-après la « **Zone B** »)

HydroReturn prendra à sa charge la délimitation des Zones 1 et 2 telles que décrites en **Annexe 1** par un géomètre expert avant la signature du Bail emphytéotique objet du **Contrat** et joint en **Annexe 2**.

Ci-annexé (**Annexe 1**) les plans figurant lesdites parcelles, la Zone 1 et la Zone 2 de la parcelle 000AK110 et ouvrages.

- Le plan suivant est ajouté à l'ANNEXE 1:

Localisation de Zones 1 et 2 de la parcelle 000AK110 et délimitation de la parcelle 000AK110



- Les dispositions de l'ARTICLE 4.1 - PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL EMPHYTHEOTIQUE ET REITERATION sont modifiées selon les termes suivants :
 - Le Bail, permettra notamment et non exclusivement au Bénéficiaire la réalisation des travaux et aménagements suivants :
 1. Pour le barrage :
 - o Aménagement et entretien du barrage ;
 - o Installation d'une centrale hydroélectrique au niveau de l'ancienne prise d'eau des forges (**Zone A** et **Zone B** de la parcelle 000AK110) ;

- Promesse de bail emphytéotique

- Installation d'une passe à poisson en rive gauche du barrage (parcelle 000AK400).
- 2. Pour les 3 conduites de l'ancienne prise d'eau des forges :
 - Installation d'un canal souterrain, en lieu et place des 3 conduites existantes (**Zone A**) ;
 - Installation de vannes et/ou grilles de protection à l'entrée du canal souterrain ;
 - Entretien du canal souterrain.
- 3. Pour le bâtiment de la parcelle 000AK347 :
 - Aménagement et entretien du bâtiment ;
 - Installation d'équipements électriques ;
 - Raccordement électrique du bâtiment.

Hydroreturn s'engage à ne pas modifier les arches présentes en **Zone B**.

Et

- La durée du bail emphytéotique est modifiée pour passer d'une durée de Quarante-cinq (45) année à une durée de Soixante-cinq (65) années entières et consécutives.
- Les dispositions de l'ANNEXE 2 – CONTRAT DE BAIL – DESIGNATION sont modifiées selon les termes suivants :

Les **Zones A et B** de la parcelle 00AK110 sont ajoutées aux parcelles selon les termes suivants :

- **Zone A** – le sous-sol de la zone 1 tel que décrite en **Annexe 1**. Le BAILLEUR garde la propriété, la jouissance, l'entretien et l'usage du sol.
- **Zone B** – la zone 2 telle que décrite en **Annexe 1**.
- Les dispositions de l'ANNEXE 2 – CONTRAT DE BAIL – DUREE sont modifiées selon les termes suivants :

La durée du présent bail est modifiée pour passer d'une durée de Quarante-cinq (45) années à une durée de Soixante-cinq (65) années entières et consécutives.

- Les dispositions de l'ANNEXE 2 – CONTRAT DE BAIL – CONSTITUTION DE SERVITUDES sont modifiées selon les termes suivants :

Le **BAILLEUR** accorde un droit de passage en vue de la construction, de l'entretien et de l'exploitation des ouvrages de la centrale hydroélectrique. Ce droit de passage n'inclut pas le passage de véhicule motorisé à travers la parcelle 000AK110. Toutefois pour permettre la construction, l'entretien, l'exploitation des ouvrages et l'évacuation rapide des embâcles charriés par la rivière, le **BAILLEUR**, selon ses conditions, consent sur la parcelle 000AK110 le passage temporaire de véhicules motorisés. Les conditions décrites par le **BAILLEUR** devront permettre la bonne réalisation des travaux et interventions liés à la construction, l'entretien, l'exploitation des ouvrages de la centrale hydroélectrique et l'évacuation rapide des embâcles charriés par la rivière.

- Promesse de bail emphytéotique -

Le **BAILLEUR** accorde un droit d'installation temporaire d'une zone de chantier sur la parcelle 000AK110, selon ses conditions, pour permettre la réalisation des travaux nécessaires à la construction, l'entretien des ouvrages de la centrale hydroélectrique. Les conditions décrites par le **BAILLEUR** devront permettre la bonne réalisation des travaux de construction et d'entretien.

Fait en deux exemplaires originaux,

Pour la Mairie d'Isle sur le Doubs, le Promettant

Nom et qualité du signataire : M. Le Maire, Alain ROTH

A l'Isle sur le Doubs

Le1/09/2020

Le Maire,
Alain ROTH



Pour HYDRORETURN, le Bénéficiaire

Nom et qualité du signataire : Guilhem DE ROQUEFEUIL, président

A Musigny

Le ..02.10.2020

Guilhem de Roquefeuil


- Promesse de bail emphytéotique -

PROTOCOLE D'ACCORD
PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
Avenant n°2

Le présent avenant est conclu entre :

La Mairie de L'Isle-sur-le-Doubs, située Place François Mitterrand, 25250 L'Isle-sur-le Doubs et représentée par M. Le Maire Alain ROTH

Ci-après « **Le Promettant** »

Et

La Société HYDRORETURN, société à actions simplifiées au capital de 10 000 EUR, dont le siège est situé 8, rue du château, 21230 Musigny, identifiée au SIRET sous le numéro 84158785000014 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon et représenté par son président M. Guilhem de Roquefeuil,

Ci-après « **Le Bénéficiaire** »

HYDRORETURN et la Mairie de L'Isle-sur-le-Doubs sont ci-après désignés ensemble les « **Parties** », ou individuellement la « **Partie** »

Attendu que les Parties ont conclu un précédent contrat intitulé « Promesse de bail emphytéotique » signé et daté du 15/03/2019.

Attendu que les Parties ont conclu un avenant au contrat intitulé « Avenant n°1 » signé et daté du 02/09/2020.

Attendu que les Parties souhaitent apporter des modifications au contrat ;

EN CONSEQUENCE DE CE QUI PRECEDE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

HYDRORETURN

1/2

GR
AR

- Promesse de bail emphytéotique -

- Les dispositions de l'article 4.1.1.2 AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES sont modifiées selon les termes suivants :

II) Obtention d'un permis de construire

La date du 1^{er} Janvier 2024 mentionnée au sein de l'article est portée au 1^{er} Janvier 2026.

III) Obtention d'une autorisation environnementale

La date du 1^{er} Janvier 2022 mentionnée au sein de l'article est portée au 1^{er} Janvier 2026.

IV) Obtention d'une proposition technique et financières de la part du gestionnaire de réseau d'électricité

La date du 1^{er} Janvier 2024 mentionnée au sein de l'article est portée au 1^{er} Janvier 2026.

VII) Obtention d'un financement bancaire

La date du 1^{er} Janvier 2023 mentionnée au sein de l'article est portée au 1^{er} Décembre 2025.

La date du 1^{er} Janvier 2024 mentionnée au sein de l'article est portée au 1^{er} Janvier 2026.

VIII) Obtention d'un contrat d'achat d'électricité H16

La date du 1^{er} Janvier 2024 mentionnée au sein de l'article est portée au 1^{er} Janvier 2026.

- Les dispositions de l'article 4.1.2 MODALITES ET DELAI BUTOIR DE LEVEE D'OPTION sont modifiées selon les termes suivants :

Le Délai Butoir de Levée d'Option est prolongé jusqu'au 1^{er} Janvier 2026.

- Les dispositions de l'article 6.1 DUREE DU CONTRAT sont modifiées selon les termes suivants :

La durée du contrat est prolongée jusqu'au 1^{er} Janvier 2026.

Fait en deux exemplaires originaux,

Pour la Mairie de L'Isle sur le Doubs, le Promettant

Nom et qualité du signataire : M. Le Maire, Alain ROTH

A L'Isle sur le Doubs

Le21/12/2023



Pour HYDRORETURN, le Bénéficiaire

Nom et qualité du signataire : M. Guilhem DE ROQUEFEUIL, président

A Musigny

Le 20/12/2023

-HYDRORETURN-
8 RUE DU CHATEAU
21230 MUSIGNY
WWW.HYDRORETURN.FR

réf : A 2021 00012 / AB/MI

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

Le **VINGT-DEUX** Juin

Maître Anne BERGELIN, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "SCP Marceline SCHOBING-CUGNEZ et Anne BERGELIN, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial à la résidence de L'ISLE-SUR-LE-DOUBS (Doubs) 13 Bis rue du Magny.,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

La société dénommée "**SCI YBS**",

Société civile immobilière au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à L'ISLE SUR LE DOUBS (25250), ZAC La Combe Rosiers.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BESANCON et identifiée sous le numéro SIREN 844 854 380.

Ci-après dénommé(e) "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

La société dénommée "**HYDRORETURN**",

Société par actions simplifiée au capital de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), dont le siège social est à MUSIGNY (21230), 8 rue du Château.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIJON et identifiée sous le numéro SIREN 841 587 850.

Ci-après dénommé(e) "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- La SCI "**SCI YBS**", est représentée par Monsieur Bruno SAINTVOIRIN demeurant à SOURANS et Monsieur Yoann SAINTVOIRIN demeurant à LA PRETIERE, ici présents, agissant en qualité de seuls et uniques gérants-associés.

BR VS SB

En ce qui concerne l'acquéreur :

- La société "HYDRORETURN", est représentée par Monsieur Guilhem DE ROQUEFEUIL, demeurant à MUSIGNY, ici présent, agissant en qualité de président de ladite société..

TERMINOLOGIE

- Le mot "Vendeur" désigne le ou les "Vendeurs", présents ou représentés. Si le vendeur est une personne morale, le mot "Vendeur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "Acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. Si l'acquéreur est une personne morale, le mot "Acquéreur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les termes "le bien", "les biens", "les biens et droits immobiliers", "bien vendu", "biens vendus", "immeuble", "immeubles" ou "fractions d'immeuble" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

- Le mot "ensemble immobilier" désigne l'immeuble soumis au régime de la copropriété dont dépendent les Biens.

- Les mots "biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

SB VS SR

DESIGNATION DES BIENS

Commune de L'ISLE SUR LE DOUBS (Doubs)

Une passerelle comprenant son barrage et son droit d'eau si existant, située à L'ISLE SUR LE DOUBS (25250),

L'ensemble cadastré de la manière suivante :

| Préfixe | Section | N° | Adresse ou lieudit | Contenance |
|-------------------|---------|-----|--------------------|------------|
| | AI | 321 | 23 RUE DU MOULIN | 30 ca |
| Contenance totale | | | | 30 ca |

Document d'arpentage - Cet immeuble est détaché d'un immeuble de plus grande importance cadastré section AI 179 pour une contenance de 6a 28ca le surplus après division restant la propriété du vendeur, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par la SCP FOURNIGUET, géomètre-expert à AUDINCOURT, portant le numéro 1019S, qui sera déposé à l'appui de la formalité de publicité foncière relative au présent acte, et duquel il résulte que la parcelle d'origine a été divisée en deux nouvelles parcelles ci-dessous désignées :

| Parcelle(s) mère(s) | | | | | Parcelle(s) fille(s) | | | | |
|---------------------|--------|------------|-----|-----|----------------------|--------|------------|-----|----|
| Référence | | Contenance | | | Référence | | Contenance | | |
| section | numéro | ha | a | ca | section | numéro | ha | a | ca |
| A | 179 | --- | 6 | 28 | AI | 320 | --- | 5 | 98 |
| --- | --- | --- | --- | --- | AI | 321 | --- | --- | 30 |

L'immeuble figure sous teinte jaune, en un plan demeuré ci-annexé.

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Anne BERGELIN, notaire à L'ISLE SUR LE DOUBS, le 18 décembre 2020, en cours de publication au service de la publicité foncière de BESANCON I sous le numéro d'archivage provisoire 2504P01 P00316.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

GR YS JS

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

Il est ici précisé qu'aucun passage ni aucun accès ne se fera sur la propriété restant au vendeur, cette dernière ne sera grevée d'aucune servitude.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation, ainsi que le déclare le vendeur.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de [REDACTED]

L'acquéreur a payé ce prix comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du notaire soussigné.

Désistement de Privilège et Action résolutoire - Par suite du paiement ci-dessus effectué, le vendeur déclare se désister de tous droits de privilège et action résolutoire, en ce qui concerne le mode de paiement du prix, et les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value - Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité que la société venderesse a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes, et qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés ;

SB VS ER

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du Code général des impôts comme étant consentie par une société ne relevant pas des articles 8 à 8 ter du même code.

A toutes fins utiles, il déclare également qu'elle dépend, pour ses déclarations de revenus, du Centre des finances publiques de MONTBELIARD.

Taxe sur la valeur ajoutée - Le vendeur déclare qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Et que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, la base d'imposition s'élève à la somme de [redacted]

Impôt sur la mutation - Les droits seront perçus au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de [redacted]

Montant de la CSI : [redacted]

Projet de liquidation des droits

| Intitulé | Base | Taux | Montant |
|-------------------------------|------|--------|------------|
| Taxe départementale | 1,00 | 4,50 % | [redacted] |
| Frais d'assiette | 0,00 | 2,37 % | |
| Taxe communale | 1,00 | 1,20 % | |
| Total (minimum de perception) | | | |

ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

GR VS SB

DEUXIEME PARTIE

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que la présente acquisition a un rapport direct avec l'objet social de ladite société.

En conséquence et compte tenu de la jurisprudence actuelle, celle-ci peut être considérée comme un professionnel de l'immobilier.

Par suite, elle ne peut pas bénéficier du délai de rétractation ou de réflexion de dix jours, ouvert à l'acquéreur non-professionnel, prévu par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

DISPENSE DE DOCUMENT D'URBANISME

En ce qui concerne l'urbanisme, les comparants, et plus particulièrement l'acquéreur, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, l'acquéreur ayant déclaré parfaitement connaître le bien vendu et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant au bien vendu.

Toutefois, pour information, un certificat d'urbanisme délivré en date du 25 août 2020 est demeuré ci-annexé

DROIT(S) DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - L'immeuble étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain a été institué en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par lettre demeurée ci-annexée. La cession dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - Le présent acte ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime au profit de la S.A.F.E.R., l'immeuble en faisant l'objet ne pouvant constituer un bien immobilier à utilisation agricole ou un terrain à vocation agricole au sens dudit article et n'ayant pas été utilisé pour l'exercice d'une activité agricole au cours des 5 dernières années.

SB YS FR

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.

- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

- à potentiel radon définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département du Doubs le 30 novembre 2020 sous le numéro 25-2020-11-30-018.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

** La commune est située dans le périmètre d'un PPRn approuvé en date du 28 mars 2008 avec aléa inondation,*

** La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 3,*

** La commune est située dans une zone à potentiel radon définie par voie réglementaire de catégorie 1.*

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

Consultation de bases de données environnementales - La base de données GEORISQUES (Ministère de l'écologie du développement durable et de l'énergie) a été consultée. Celle-ci recense notamment :

- Les données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

- Les données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

- La cartographie du potentiel radon de la commune.

Une copie de cette consultation est annexée aux présentes après mention.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur 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 ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

GR YS SB

Biens archéologiques immobiliers - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001.

Ils sont présumés appartenir à l'Etat.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire.

Lorsque le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, conformément à l'article L.541-3 du Code du patrimoine, la personne qui assure cette exploitation verse à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresse ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement sont calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

Biens archéologiques mobiliers - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en application de l'article L.531-14 dudit code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite. La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

CHARGES ET CONDITIONS SPECIFIQUES A LA VENTE D'UN IMMEUBLE RURAL

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

SB XS GR

Déclarations complémentaires sur l'immeuble - A ce sujet, le vendeur déclare :

Que l'immeuble vendu est libre de toute réquisition ou préavis de réquisition, d'expropriation, de réservation, d'emprise de la part de collectivité publique et, à sa connaissance, il n'est pas menacé d'en faire l'objet.

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'il n'existe pas de locataires, d'anciens locataires, d'occupants ou autres, susceptibles de pouvoir bénéficier d'un droit de préemption ou de préférence quelconque.

Que l'immeuble vendu n'a fait l'objet d'aucune reprise susceptible d'être annulée en exécution de l'article L.411-66 du Code rural et de la pêche maritime.

Qu'il ne provient pas d'une exploitation agricole ayant fait l'objet d'un partage réalisé en application de l'article 832-3 du Code civil et qu'en conséquence, il n'est pas grevé du droit de priorité institué par ledit article.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, le service de la publicité foncière a délivré un état vierge du chef du précédent propriétaire.

Concernant le vendeur aux présentes, l'acte contenant acquisition relaté au paragraphe effet relatif ci-dessus, révèle l'existence sur l'immeuble vendu de l'inscription ci-après :

HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE suivant acte reçu par Maître Anne BERGELIN, notaire à l'ISLE SUR LE DOUBS, le 18 décembre 2020, en cours de publication au service de publicité foncière de BESANCON I sous le numéro d'archivage provisoire 2504P01 V00117

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS suivant acte reçu par Maître Anne BERGELIN, notaire à l'ISLE SUR LE DOUBS, le 18 décembre 2020, en cours de publication au service de publicité foncière de BESANCON I sous le numéro d'archivage provisoire 2504P01 V00116.

Par suite, le créancier inscrit a accepté de donner mainlevée de la ou des inscriptions à son profit sans paiement ainsi qu'il résulte d'une lettre en date du 4 juin 2021 dont une copie est demeurée ci-annexée.

Le vendeur donne immédiatement ordre irrévocable au notaire soussigné de désintéresser intégralement le créancier inscrit de sa créance en principal, intérêts, frais et accessoires et rapporter la mainlevée de la ou des inscriptions dans les six mois des présentes.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

FR YS S3

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à la SCI YBS par suite des faits suivants :

I-ORIGINAIREMENT

Le bien ci-dessus désigné appartenait à Monsieur André BOURALY et son épouse Madame Henriette STEPIEN comme dépendant de la communauté existant entre eux par suite de l'acquisition que Monsieur en a faite seul pour le compte de la communauté de la Sté VISSERIE BOULONNERIE JAPY suivant acte reçu par Maître François METOZ, alors notaire à l'ISLE SUR LE DOUBS le 29 mars 1966 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BESANCON I le 6 mai 1966 volume 3805 numéro 4.

II-DECES DE MONSIEUR ANDRE BOURALY

Monsieur André Claude BOURALY, retraité, demeurant à l'ISLE SUR LE DOUBS, né à MOUTAIN le 8 mai 1936, époux en secondes noces de Madame Henriette STEPIEN est décédé à MONTBELIARD le 15 septembre 2010 laissant pour recueillir sa succession :

*son conjoint survivant Madame Henriette STEPIEN, commune en biens, donataire à son choix de la quotité disponible de droit commun ou d'un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit ou de la totalité en usufruit aux termes d'une donation entre époux reçu par Maître Jean-Paul BERCOT, notaire à l'ISLE SUR LE DOUBS, le 18 novembre 1985; héritier de la pleine propriété du quart des biens en raison de l'existence d'enfant du défunt qui ne sont pas issus de leur union;

* ses trois enfants :

- Monsieur Jean-Philippe BOURALY, issu de son précédent mariage;
- Madame Patricia et Monsieur Christophe BOURALY issus de son second mariage d'avec Madame Henriette STEPIEN.

Une attestation immobilière a été reçue par Maître Marceline SCHOBING-CUGNEZ, notaire à l'ISLE SUR LE DOUBS, le 24 août 2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BESANCON I le 26 septembre 2012 volume 2012P numéro 6779.

Aux termes dudit acte, le conjoint survivant, Madame Henriette STEPIEN a déclaré opter pour 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit.

III-CESSION DE DROITS SUCCESSIFS

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marceline SCHOBING-CUGNEZ, notaire à l'ISLE SUR LE DOUBS, le 24 août 2012, Monsieur Jean-Philippe BOURALY a cédé ses parts et portions à Monsieur Christophe BOURALY, Madame Patricia BOURALY et Madame Henriette BOURALY née STEPIEN.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BESANCON I le 26 septembre 2012 volume 2012P numéro 6779.

SB YS 6R

IV-ACQUISITION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Anne BERGELIN, notaire à ITSLE SUR LE DOUBS, le 18 décembre 2020, la SCI YBS, venderesse aux présentes, a acquis le bien dont s'agit des Consorts BOURALY.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de BESANCON I.

ORIGINE ANTERIEURE

L'origine de propriété de l'immeuble n'est pas établie plus avant, à la réquisition expresse du nouveau propriétaire qui déclare se contenter de celle établie ci-dessus.

Il sera subrogé dans tous les droits de l'ancien propriétaire pour prendre connaissance et se faire délivrer copies, extraits ou expéditions, à ses frais, de tous actes et décisions judiciaires concernant le bien objet des présentes.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs à l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Les représentants des sociétés déclarent :

Que l'une et l'autre des sociétés sont des sociétés françaises et ont leur siège social en France.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée.

Que leur mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Que ces sociétés ne sont pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

REGLEMENTATION SUR LE SURENDETTEMENT

Le vendeur déclare qu'il n'a pas saisi la commission de surendettement et qu'il ne bénéficie d'aucune mesure de traitement de surendettement.

Les parties ont été avisées qu'en cas de saisine de la commission et de décision de recevabilité ou de rétablissement personnel, la vente pourrait être annulée, vérification en a été faite, en interrogeant le **bodacc.fr**, comme en atteste le document ci-après annexé, que le vendeur ne faisait pas l'objet d'une procédure de rétablissement personnel.

Le vendeur a été spécialement informé qu'en cas de mesures de traitement du surendettement, tel en particulier un plan de surendettement, il pourrait en perdre le bénéfice, faute d'autorisation de la commission.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

GR YS SB

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail)

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant 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 à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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

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

SB YS & R

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

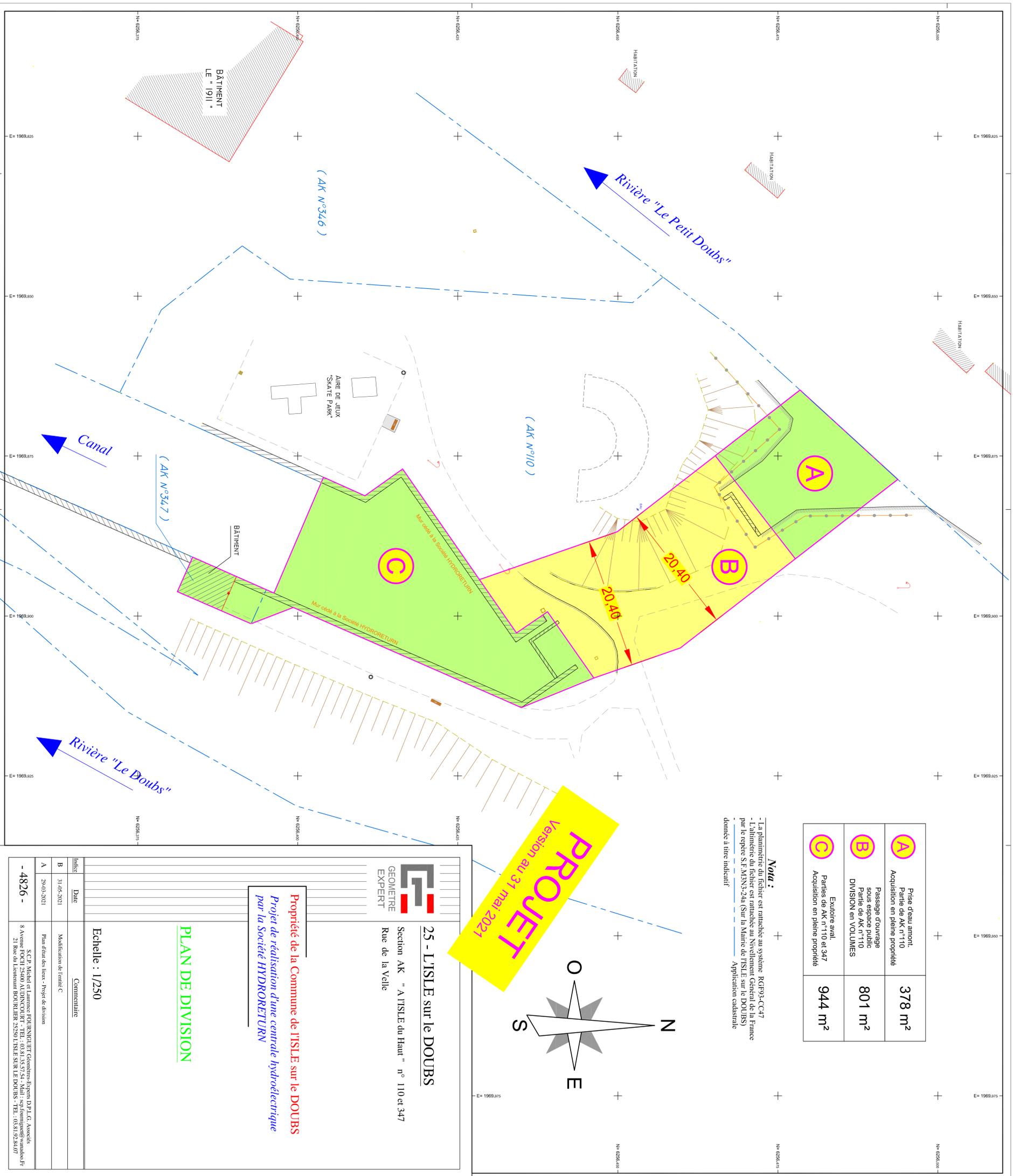
DONT ACTE, rédigé sur TREIZE pages.
La partie normalisée comprenant CINQ pages.

Fait et passé à L'ISLE-SUR-LE-DOUBS,
En l'étude du notaire soussigné.
Les jour, mois et an susdits,
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.



GR VS SB

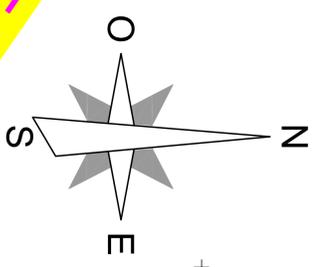
SB YS ER



| | | |
|----------|--|--------------------|
| A | Prise d'eau amont. Partie de AK n°110 Acquisition en pleine propriété | 378 m ² |
| B | Passage d'ouvrage sous espace public Partie de AK n°110 DIVISION en VOLUMES | 801 m ² |
| C | Exutoire aval. Parties de AK n°110 et 347 Acquisition en pleine propriété | 944 m ² |

Nota :
 - La planimétrie du relief est rattachée au système RGF93-CG17
 - Le altimétrie du relief est rattachée au Nivellement Général de la France par le repère S.F. N353-248 (sur la Mairie de L'ISLE sur le DOUBS)
 - Application cadastrale

PROJET
 Version au 31 mai 2021



25 - L'ISLE sur le DOUBS



Section AK " A L'ISLE du Haut " n° 110 et 347
 Rue de la Velle

Propriété de la Commune de L'ISLE sur le DOUBS
 Projet de réalisation d'une centrale hydroélectrique
 par la Société HYDRORETURV

PLAN DE DIVISION

Echelle : 1/250

| Indice | Date | Commentaire |
|--------|------------|--|
| B | 31-05-2021 | Modification de l'emplacement C |
| A | 29-03-2021 | Plan d'état des lieux - projet de division |

-4826 -

S.C.P. Michel et Laurence FOURNIGUET Géomètres-Experts D.P.L.G. Associés
 8 Avenue BOU 12500 AUNDINCOURT - TEL : 03.81.35.57.54 - Mail : sptfo@mgwf.com
 21 Rue du Lieutenant BOUCHIER 25250 L'ISLE SUR LE DOUBS - TEL : 03.81.32.24.09