

100022802

GG/ECO/

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE QUINZE NOVEMBRE**

À SAINT-NICOLAS-DE-PORT (Meurthe-et-Moselle), 16, Place Jean Jaurès, au siège de l'Office Notarial « CHONE ET ASSOCIES », domicile professionnel des mandataires des parties ci-après dénommées ;,

Maître Guillaume GLAD, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée « CHONE REIMS », titulaire d'un Office notarial à BEZANNES (Marne), 18 Rue René Cassin, identifié sous le numéro CRPCEN 51109,

Assistant le BAILLEUR PROMETTANT ci-après dénommé ;

Avec le concours de Maître Charlotte ACIN, notaire à POITIERS (86000), assistant le PRENEUR BENEFICIAIRE ci-après dénommé,

A RECU le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête de :

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR PROMETTANT

La Société dénommée **GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE LA FERME DE BEAUREPAIRE**, Société civile immobilière au capital de 1156173.65,00 €, dont le siège est à LISSES (91090), FERM DE BEAUREPAIRE , identifiée au SIREN sous le numéro 317144228 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY CEDEX.

Ci-après désigné indifféremment, même en cas de pluralité, par le vocable le "**BAILLEUR**" ou le "**PROMETTANT**".

PRENEUR BENEFICIAIRE

La Société dénommée **SYLVABOT**, Société par actions simplifiée au capital de 24099 €, dont le siège est à SAINT-NOM-LA-BRETECHE (78860), ferme horticole

Théart Chemin des Quarante Arpents, identifiée au SIREN sous le numéro 834754384 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Ci-après désigné indifféremment, même en cas de pluralité, par le vocable "**l'EMPHYTEOTE**", le "**PRENEUR**" ou le "**BENEFICIAIRE**".

EXPLOITANT

La Société dénommée **SCEA DE BEAUREPAIRE**, Société civile au capital de 4000,00 €, dont le siège est à LISSES (91090), FERME DE BEAUREPAIRE , identifiée au SIREN sous le numéro 750374316 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY CEDEX.

Ci-après dénommé **EXPLOITANT**, actuellement preneur à bail rural des BIENS objets des présentes et intervenant comme il sera dit ci-après au paragraphe « Propriété – Jouissance ».

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.
- Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE BEAUREPAIR

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société SYLVABOT

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société SCEA DE BEAUREPAIR

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

→ Le BAILLEUR :

La Société dénommée GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE BEAUREPAIR est représentée à l'acte par **Monsieur Christophe GERARDIN**, domicilié professionnellement au siège de l'Office notarial dénommé « CHONE ET ASSOCIES » ;

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une assemblée générale des associés par Madame Marion BOYER, épouse LANG, en date du 15 novembre 2024, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé ;

Madame LANG agissant elle-même en qualité de gérante de ladite Société, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'un acte de cession de parts sociales dressé par Maître Jérôme BERNECOLI, notaire à SAINT NICOLAS DE PORT, en date du 13 décembre 2021 ;

Madame BOYER-LANG ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que de l'assemblée générale susvisée en date du 15 novembre 2024.

→ Le PRENEUR :

La Société dénommée SYLVABOT est représentée à l'acte par **Madame Marie GACHET**, domicilié professionnellement au siège de l'Office notarial dénommé « CHONE ET ASSOCIES » ;

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Thibaut MILLET-TAUNEY, [REDACTED], aux termes d'une procuration en date du 15 novembre 2024, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé ;

Ledit Monsieur MILLET-TAUNEY agissant en qualité de Directeur général de ladite Société

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision du Président en date du 1^{er} février 2024.

→ L'EXPLOITANT :

La Société dénommée SCEA DE BEAUREPAIR est représentée à l'acte par **Madame Marie GACHET**, domicilié professionnellement au siège de l'Office notarial dénommé « CHONE ET ASSOCIES » ;

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Marion BOYER, épouse LANG, [REDACTED], aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 15 novembre 2024, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé ;

Ladite Madame BOYER-LANG agissant aux présentes en qualité de gérante de ladite Société ;

Ayant tous pouvoirs à cet effet tant en vertu des statuts que de la loi ;

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

EXPOSE

1. L'EMPHYTEOTE est une société spécialisée dans le développement, l'ingénierie, le financement, la construction et l'exploitation d'installations robotisées de production de légumes, pour la fourniture de denrées alimentaires au marché français, privé et public.

Il envisage un tel projet sans restreindre la liberté caractérisant l'emphytéote, dans une ou plusieurs zones où le **BIEN** se situe.

2. Le GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE BEAUREPAIR est propriétaire d'un terrain situé à LISSES (91) (ci-après désigné « **le BIEN** » ou « **TERRAIN** »), qu'il souhaite valoriser.

3. L'EMPYHTEOTE recherchant des lieux d'implantation pour installer et exploiter ses serres de production agricole, **sous réserve de l'issue favorable de la phase de développement**, a proposé au GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE BEAUREPAIR d'installer un site de production de légumes composé de :

- Plusieurs blocs de serre plastiques d'environ 30 000m² chacun, et d'environ 7m au faitage
- Une voirie d'accès, un parking, une aire de retournement des camions, un quai de chargement
- Une base logistique d'environ 10 000m², d'environ 8m au faitage, qui comprennent des zones de stockages, des zones de vies et des zones de manutention
- Des dispositifs de production d'Energie (chaudière, biomasse, photovoltaïque etc...)
- Des dispositifs de stockages d'eau de pluie, sous forme de citernes en acier galvanisé d'environ 25m de diamètre et 4m de hauteur.
- Des bassins d'orage
- Des bassins de biodiversité, des arbres, arbustes, bandes fleuries
- Une surface cultivée en engrais vert ou autres cultures
- Des talus autour du site, arborés
- Une clôture en limite de parcelle

Sur le Terrain (ci-après, « **le Projet** »).

PRECISION ETANT ICI FAITE que ces installations comprendront tous les équipements techniques nécessaires à leur bonne et parfaite exploitation, sans que la liste ci-dessus soit exhaustive.

Ainsi que le **BAILLEUR** déclare en avoir été informé, le Projet implique donc initialement une **phase de développement** comprenant les principales étapes suivantes qui constituent des conditions préalables indispensables à la mise en œuvre du Projet et portant sur les problématiques ci-après définies :

- Que l'analyse des sensibilités, servitudes et contraintes géologiques et la réalisation d'études techniques, environnementales, etc., que le Bénéficiaire réalisera sous sa responsabilité et à ses frais sur le Terrain ne relèvent pas une incompatibilité ou des conclusions de nature à affecter la faisabilité technique ou économique du Projet ;
- La réalisation des études ;
- Mise en œuvre du processus de demande et d'instruction des autorisations administratives et agréments nécessaires, tant sur le plan administratif qu'environnemental, à la construction et à l'exploitation du site de production (les « **Autorisations administratives** ») ;
- le cas échéant, s'agissant d'un projet agricole, la réalisation d'une étude de faisabilité, de pertinence et de comptabilité du projet avec la nature agricole des parcelles et la réalisation d'une étude projet soumise pour avis à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- la délivrance, par l'Administration compétente desdites Autorisations Administratives et la purge, pour chacune, des délais de retrait de l'Administration et de recours des tiers, ou en cas de recours, l'issue favorable de la procédure contentieuse ;
- la sécurisation du financement du projet .

Une fois ce processus achevé, la **phase opérationnelle** pourrait débuter et comprend notamment :

- la réalisation travaux préparatoires ;
- les travaux de construction ci-dessus définis ;
- l'exploitation et la maintenance des installations, et ce jusqu'à la fin d'exploitation.

La description des différentes installations d'une ferme, telle qu'envisagée à la date des présentes, est présentée à titre indicatif en annexe des présentes.

4. Le **BAILLEUR**, intéressé par ce Projet, est disposé à consentir au **PRENEUR** un bail emphytéotique sur le **BIEN**, sur lequel le **PRENEUR** exploitera le site de production ci-dessus décrit.

5. C'est dans ce contexte que les Parties ont décidé de conclure la présente **PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**.

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAI - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS GENERALES
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT **PROMESSE UNILATERALE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Le **BAILLEUR PROMETTANT** promet de donner à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, au **PRENEUR BENEFICIAIRE** qui accepte la promesse en tant que telle, les biens ci-après désignés.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires,
- Le mot « **EXPLOITANT** » désigne la Société dénommée « **SCEA DE BEAUREPAIRE** »

- Le mot "PARTIES" désignera ensemble le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE**.
- Le mot "**BIEN**" désignera le ou les BIEN(S) objet de la présente promesse de bail.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

IDENTIFICATION DU BIEN

A LISSES (ESSONNE) 91090 Ferme de Beaurepaire.

Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	12	LA FERME DE BEAUREPAIRE	00 ha 28 a 70 ca
D	13	LA FERME DE BEAUREPAIRE	59 ha 32 a 20 ca

Total surface : 59 ha 60 a 90 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

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

ASSIETTE FONCIERE DU BAIL

Précision étant ici faite que le **BIEN** à extraire de l'emprise parcellaire et qui fera l'objet du BAIL EMPHYTEOTIQUE portera sur une superficie d'environ trente (30) hectares), tel qu'il résulte du schéma provisoire ci-annexé.

La localisation exacte des emplacements nécessaires au Projet se fera à la discrétion du **PRENEUR**, de sorte que ce dernier puisse choisir les emplacements les mieux adaptés à raison notamment des autorisations de construction et d'exploitation qu'il envisage d'obtenir, sous réserve que ces derniers n'aillent pas au-delà des parcelles susvisées.

Par ailleurs et de convention expresse entre les Parties, un périmètre de **cinquante (50) mètres** autour des constructions existantes sera nécessairement exclu du Bail.

Il est expressément convenu entre les parties que, dans le corps des présentes, le terme **BIEN** correspond exclusivement aux emprises d'assiette du site de production qui sera exploitée, laquelle emprise fera l'objet d'une clôture et d'une mise en sécurité à la charge, aux frais et à la diligence du **PRENEUR**.

Etant ici précisé que cette clôture ne délimitera pas tout le **BIEN** loué mais seulement la zone accueillant les infrastructures sensibles (serres, citernes etc.).

Les parties se rapprocheront, dans le délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la date de la levée d'option par le **BENEFICIAIRE**, pour définir les modalités de gestion de l'emprise des parcelles ci-dessus non objet du **BAIL**, non clôturées, lesquelles pourront alternativement :

- être incluses à titre gratuit dans l'emprise du **BIEN**, à charge pour le **PRENEUR** d'en assurer l'entretien et la gestion le temps du bail et ses éventuelles prorogations ;
- demeurer la propriété du **BAILLEUR**, avec tous les attributs attachés au droit de propriété

Les frais et honoraires du géomètre-expert chargé de procéder à toute division cadastrale du **BIEN** nécessaire à la prise à bail de tout ou partie du Terrain correspondant à l'assiette du Projet seront à la charge exclusive du **PRENEUR**.

DIVISION PARCELLAIRE – LOTISSEMENT

Dans l'hypothèse où une éventuelle division cadastrale serait à opérer, le notaire soussigné rappelle aux parties que celle-ci pourrait entrer dans le champ d'application des dispositions relatives à la **réglementation sur les lotissements**, sauf cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

a) *Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.*

b) *Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.*

c) *Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.*

d) *Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.*

e) *Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.*

f) *Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.*

g) *Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.*

h) *Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 dudit Code.*

i) *Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 du même Code.*

Dans ces conditions, le **PRENEUR** s'oblige expressément à faire déposer sa demande d'autorisation de construction par la personne morale qui régularisera le bail emphytéotique réitératif des présentes, de sorte que la division à opérer, le cas échéant, puisse être exemptée de la réglementation sur les lotissements en vertu des dispositions du d) de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme ci-dessus visé.

EFFET RELATIF

Apport immobilier par Monsieur ISAMBERT, suivant acte dressé par Maître MALTERRE, notaire à LONGJUMEAU, les 11 et 16 septembre 1979, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1, le 17 octobre 1975, volume 4028, numéro 60.

CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La présente promesse est consentie pour un délai expirant le **14 novembre 2027**.

En cas de carence du **BAILLEUR PROMETTANT** pour la réalisation du bail emphytéotique, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **PRENEUR BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

REALISATION DE LA PROMESSE

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif du bail emphytéotique, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir le bail emphytéotique d'une somme correspondant à la provision sur frais de l'acte.
- Soit par la levée d'option faite par le **PRENEUR BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **PRENEUR BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **PRENEUR BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur du bail emphytéotique par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant à la provision sur frais de l'acte.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

L'acte authentique constatant la réalisation du bail emphytéotique sera reçu par Maître Guillaume GLAD notaire soussigné, avec la participation de Maître Charlotte ACIN, notaire participant.

En toute hypothèse, le transfert de droit réel immobilier est reporté au jour de la constatation du bail emphytéotique en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution du bail emphytéotique.

En l'absence de levée d'option ou de signature du bail emphytéotique dans le délai

Au cas où le **PRENEUR BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé le bail emphytéotique à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **BAILLEUR PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **PRENEUR BENEFICIAIRE** de le louer.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **PRENEUR BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement des frais, mais que le bail emphytéotique n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir le bail emphytéotique à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser le bail emphytéotique le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **BAILLEUR PROMETTANT** ou du **PRENEUR BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution du bail emphytéotique, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que le bail emphytéotique n'est pas exécuté, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer le bail emphytéotique comme résolu de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer le bail emphytéotique malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution du bail emphytéotique.
- Soit encore faire constater que le bail emphytéotique n'est pas exécuté, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer le bail emphytéotique comme résolu de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti au bail et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de conclure un bail au profit du **PRENEUR BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **BAILLEUR PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit ni charge quelconque sur les locaux à louer, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **PRENEUR BENEFICIAIRE**. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux lieux. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de bail emphytéotique est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du **BAILLEUR PROMETTANT** sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du **PRENEUR BENEFICIAIRE**. En outre, le **BAILLEUR PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation
- En tant que de besoin, les parties se réservent le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après une mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature du bail emphytéotique. Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement loué aux termes d'un bail rural cessible hors cadre familial au profit de la Société dénommée « SCEA DE BEAUREPAIRE », suivant acte dressé par Maître DELMOTTE, notaire à EPERNAY, le 13 décembre 2021, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1 le 11 janvier 2022, volume 2022P, numéro 755, étant précisé que ce bail a été conclu pour une durée de dix-huit (18) ans à compter du 13 décembre 2021.

Le **BAILLEUR PROMETTANT** et l'**EXPLOITANT** conviennent expressément entre eux de résilier purement et simplement, en cas de levée d'option par le **PRENEUR BENEFICIAIRE**, le bail ci-dessus énoncé, avec effet à la date de levée de l'option, en ce qu'il porte uniquement sur les parcelles sus-désignées faisant l'objet de la présente promesse de bail emphytéotique et ce sans indemnité à la charge du **BAILLEUR PROMETTANT**.

DUREE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le bail emphytéotique sera consenti et accepté pour une durée de **VINGT-CINQ (25) ANNEES** entières et consécutives prenant effet à compter du jour de la signature du **BAIL EMPHYTEOTIQUE**.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Cependant, les parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher au cours de l'avant-dernière année du bail, pour éventuellement décider d'une prorogation conventionnelle du bail emphytéotique.

Le bail prendra fin à l'arrivée du terme, sans que le **BAILLEUR** soit tenu de délivrer congé au **PRENEUR**, et en cas de perte totale du bien loué ou d'expropriation.

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, à l'exception des bénéficiaires d'un bail d'habitation.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

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 et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

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

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- que le **BAILLEUR PROMETTANT** justifie d'un droit de propriété régulier,
- que les renseignements d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le fonds soient obtenus et ne révèlent aucune charge de nature à en déprécier sa valeur, ni à en empêcher en totalité ou en partie l'exercice d'une activité commerciale,
- que le bien soit libre de toute inscription hypothécaire concernant une obligation non acquittée au jour de la réalisation de l'acte authentique de bail,
- l'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du **BIEN**,
- en cas d'hypothèques ou de servitudes sur les parcelles concernées par le projet : l'obtention par le **PROMETTANT** de la mainlevée de ces hypothèques et/ou de la suppression de ces servitudes,
- si des droits ont déjà été conférés par le **PROMETTANT** à des tiers sur les parcelles du terrain du projet (bail, mise à disposition...): l'obtention par le **PROPRIETAIRE** de la résiliation de ces droits,
- l'obtention des autorisations de tout tiers impliqué ou impacté par le projet, et la signature de tout autre document qui serait rendu obligatoire par un texte réglementaire non publié à ce jour.

Autorisation préalable de contrôle des structures

Compte tenu de la destination du **BIEN** envisagée par l'**EMPHYTEOTE**, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention par lui de l'autorisation préalable relevant du régime du contrôle des structures d'exploitation agricole prévue à l'article L331-2 du Code rural et de la pêche maritime.

Autorisation environnementale

L'exploitation envisagée par l'**EMPHYTEOTE** peut nécessiter une déclaration, un enregistrement ou une autorisation par l'autorité préfectorale.

L'**EMPHYTEOTE** est informé que l'exploitant, qui exerce une activité en méconnaissant ces dispositions, engage sa responsabilité pénale en vertu des dispositions de l'article R 515-4 du Code de l'environnement.

Indépendamment à ces poursuites pénales, l'autorité administrative compétente est en mesure de mettre l'intéressé en demeure de régulariser sa situation dans un délai qui ne peut excéder une durée d'un an.

Par suite, si l'activité envisagée est définie dans la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), selon les seuils définis, l'**EMPHYTEOTE** s'engage à déposer le dossier requis en Préfecture.

La présente promesse de bail emphytéotique est conclue sous la condition suspensive de la déclaration, l'enregistrement ou l'autorisation préfectorale au titre des ICPE pour le cas où son obtention s'avère nécessaire.

Obtention des autorisations administratives

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires - les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours - pour permettre l'installation du site de production ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation du site de production dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** 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 correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai de dix (10) mois à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **PROMETTANT**.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** 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 **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc.), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, 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 **BENEFICIAIRE** 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.

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral.

- 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 **BENEFICIAIRE** 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.
- Le déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

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 sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du **BENEFICIAIRE** du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

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 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.

→ L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus devra être réalisé au plus tard le **15 mai 2026**.

Obtention de prêts

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus pour la réalisation du projet :

- Que leur montant total soit d'un maximum de DIX MILLIONS D'EUROS (10 000 000,00 EUR).
- Que la durée minimale de remboursement soit de quinze (15) ans.
- Que les taux fixes d'intérêts, hors assurance, et les durées entraînent un montant total d'échéances mensuelles constantes, assurance non comprise, d'un maximum de 4,5 % l'an.
- Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le **BIEN** ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans les meilleurs délais.

→ La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts au plus tard le **15 novembre 2026**.

Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **PROMETTANT** aura la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquis au **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,

- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

Refus de prêt – justification

Le **BENEFICIAIRE** s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de d'un refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs 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 le fonds loué, 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.

ETAT DES LIEUX

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

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

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 demande d'avis 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.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

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

Le **BAILLEUR PROMETTANT** s'engage à ne faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement des serres.

2°) Empiètement - Usurpations

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR PROMETTANT** 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 à l'activité de production agricole telle que décrite en l'exposé dans les documents annexés.

L'**EMPHYTEOTE** jouit librement du **BIEN** et de ce qui s'y rapporte ou s'y rattache, en se comportant en bon professionnel de son secteur, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations. Il est précisé que les travaux qu'il déciderait d'y faire réaliser ne constituent pas des dégâts ou dégradations.

En application des dispositions de l'article L. 451-1 et suivants du Code rural, le **BAIL** étant de type emphytéotique, l'**EMPHYTEOTE** a la faculté de réaliser tous travaux sur le **BIEN** et d'être seul propriétaire des Installations qui en résulteraient, au fur et à mesure de leur réalisation, jusqu'au terme du **BAIL**. S'il exerce cette faculté, l'**EMPHYTEOTE** doit se conformer aux règles d'urbanisme et d'environnement applicables.

Pendant toute la durée du **BAIL**, l'**EMPHYTEOTE** peut aussi modifier librement les installations qu'il aurait réalisées sur le **BIEN** sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

L'**EMPHYTEOTE** peut réaliser à tout moment tous travaux quels qu'ils soient, de maintenance, entretien, réparation, amélioration, modernisation, montage et démontage, remplacement, notamment, qu'il estimerait nécessaires ou utiles, dans le cadre notamment de l'exploitation des Installations.

Le Bail Emphytéotique permettra donc, notamment, au **PRENEUR** et/ou à toute société mandatée par lui, sous sa responsabilité :

- d'installer, modifier et aménager les diverses installations de la Ferme et notamment celles décrites dans l'annexe aux présentes.
- d'aménager les accès au Terrain et à la Ferme, notamment pour des véhicules à moteur (voitures, camions, engins de chantier) ;
- d'implanter dans le sol, à l'arrivée et au départ, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de la Ferme,
- le cas échéant, de procéder au raccordement de la Ferme au réseau d'électricité, d'eau, d'eaux usées et télécom
- d'exploiter et d'entretenir, de jour comme de nuit, la Ferme et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24, 365 jours par an ;

Conformément à l'intention des **PARTIES**, si, pour quelque raison que ce soit le **BAIL** ne pouvait recevoir la qualification d'emphytéose, le **BAILLEUR** s'engage de manière irrévocable à ne pas se prévaloir des dispositions des articles 551 à 553 et 555 du Code Civil, acceptant ainsi de ne pas prétendre à la propriété des Installations qui pourraient être réalisées par l'**EMPHYTEOTE** sur le **BIEN**, jusqu'au terme des présentes.

Par conséquent, et jusqu'à ce terme, le **BAILLEUR** s'engage également à ne pas demander la démolition ou l'enlèvement de tout ou partie des Installations qui pourraient être réalisées par l'**EMPHYTEOTE**, si bon lui semble, sur le **BIEN**. Cet alinéa, ainsi que le précédent, sont autonomes.

4°) Construction - Installation

Le **PRENEUR** fera effectuer à ses frais exclusifs les travaux permettant l'installation du site de production et mettre en place les ouvrages nécessaires à son fonctionnement tel que prévu dans les différentes autorisations.

Le **BAILLEUR** s'engage à faciliter cette installation et le **PRENEUR** à sécuriser la zone de travaux.

5°) Maintenance - Réparation - Remplacement

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous ouvrages en bon état en procédant à leur maintenance et à leur réparation ou remplacement. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer, sauf à faire respecter à ses frais pendant toute la durée du bail les règles techniques et de sécurité.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

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.

7°) Mise aux normes des bâtiments

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 pouvant exister à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative, seul le **PRENEUR** y est expressément tenu.

8°) Assurances

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

- ses installations, 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.

Il devra justifier au **BAILLEUR** de la souscription d'une assurance responsabilité spécifique à l'activité qui sera effectuée. Il devra également justifier auprès du **BAILLEUR** de la souscription d'une assurance dommages ouvrage et de l'agrément des installations par un organisme agréé.

9°) 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.

10°) Droit d'accession

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail, conformément à l'article L. 451-10 du Code rural et de la pêche maritime

11°) 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**.

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

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux 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.

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

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 conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de, savoir :

- [REDACTED]

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer d'avance au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir au plus tard les cinq janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, le premier paiement devant être effectué lors de la régularisation du bail emphytéotique.

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

INDEXATION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus stipulé sera revalorisée chaque année, à sa date d'exigibilité.

Elle sera révisable tous les ans en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) (série France entière, base 100 1^{er} trimestre 2010) publié trimestriellement par l'INSEE, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

Pour le cas où la révision prévue au présent article ne pourrait plus s'appliquer en raison de sa contrariété à une mesure législative ou réglementaire, ou pour quelque autre cause que ce soit (comme par exemple la cessation de publication de l'indice), les Parties conviennent de lui substituer une nouvelle formule de révision conforme aux prescriptions de la loi et aussi proche que possible des conditions fixées ci-dessus.

Dans la même hypothèse, les Parties conviennent dès à présent qu'à défaut d'accord sur le choix du nouvel indice et sur l'éventuelle adaptation du jeu de la nouvelle clause, elles s'en remettront définitivement à l'avis d'un expert en estimations immobilières et loyers commerciaux qui sera désigné par ordonnance sur requête de la plus diligente d'entre elles par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire des deux Parties et rendra sous deux mois un avis écrit dont, de convention expresse, les Parties s'engagent dès à présent à accepter les conclusions sans recours possible. Les frais de procédure et les honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre Bailleur et Preneur.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **BAILLEUR** déclare vouloir soumettre le bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 6° du Code général des impôts, en conséquence la redevance s'entend hors taxe. À ce sujet, il précise que l'**EMPHYTEOTE** est redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le **BAILLEUR** s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette de NANCY (54043) CEDEX, 45 rue Sainte Catherine, Cité administrative.

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

IMPOTS ET TAXES

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

PRIVILEGE

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

FISCALITE - AVERTISSEMENT

Le **BAILLEUR** déclare et reconnait avoir été informé par le notaire soussigné que la transmission des parts du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE sur le fondement de l'article 793-1 4° du Code général des impôts ne peut bénéficier de l'exonération fiscale que si le groupement ne comprend que des immeubles à destination agricole et qui si la totalité d'entre eux sont donnés à bail à long terme, **le bail emphytéotique étant de nature à remettre en cause cette exonération.**

CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES

Les parties précisent qu'elles sont par ailleurs liées par un contrat de prestation de services établi par acte sous seings privés en date du 15 novembre 2024, non annexé aux présentes et dont elles déclarent avoir parfaite connaissance des termes et conditions, notamment du caractère indissociable de ce contrat avec la présente promesse et le bail en constituant la réitération.

SERVITUDES

Le **BAILLEUR** déclare, sous sa responsabilité, que le **BIEN LOUE** n'est concerné par aucune servitude, autres que celles ci-dessus relatées ou pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, et que personnellement il n'en a créé aucune.

Il déclare que son titre de propriété ne révèle l'existence d'aucune servitude.

Le **BAILLEUR** restera tenu au titre des servitudes occultes connues de lui et non révélées aux présentes à l'**EMPHYTEOTE**.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Le **PROMETTANT** s'engage à constituer aux termes du bail emphytéotique les servitudes nécessaires à l'opération pour la durée du bail et de ses prorogations éventuelles (notamment servitude d'accès, de passage, d'entretien et de tréfonds, servitude d'écoulement des eaux pluviales, etc.) pour les besoins de la construction, de l'exploitation et de la maintenance du site de production et sur les seules parties de terrains nécessaires à cet effet, non prises à bail emphytéotique.

Les conventions de servitudes seront consenties et acceptées sans versement d'une indemnité.

AMELIORATIONS ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Le **PRENEUR** pourra apporter aux biens loués toutes améliorations qu'il jugera utiles et toutes constructions nouvelles à ses frais à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, faire toutes demandes de permis de construire ou déclaration de travaux requise par la réglementation en vigueur. Il sera tenu en sa qualité de maître de l'ouvrage de souscrire toutes assurances obligatoires.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

A ce titre le notaire soussigné attire l'attention du **PRENEUR**, qui le reconnaît, sur les dispositions articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le **PRENEUR BENEFICIAIRE** déclare faire son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, permis de construire et déclaration préalable de travaux pour l'édification de tout ouvrage sur l'immeuble objet des présentes.

Par suite, le **BAILLEUR PROMETTANT** consent dès à présent au **PRENEUR BENEFICIAIRE** les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à :

- accéder librement au BIEN pour procéder à toutes études et investigations sur le site (étude d'impact environnemental, sondages, intervention d'un géomètre, mesures diverses...);

- déposer la demande de permis de construire ainsi que toutes autorisations administratives qu'implique la réalisation du projet ;
- afficher sur le terrain toute autorisation administrative obtenue en vue de la réalisation du projet.

Il est entendu que les frais liés à ces démarches seront pris en charge par le **BENEFICIAIRE**.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le **PROMETTANT** 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 **BENEFICIAIRE**.

Le **PRENEUR** déclare être parfaitement informé qu'avant toute construction, il devra obtenir une autorisation administrative purgée du délai de recours des tiers, du délai de retrait administratif, et de l'intérêt de faire constater l'affichage de l'autorisation administrative sur le terrain par exploit d'huissier.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité seront intégralement supportés par le **PRENEUR BENEFICIAIRE**.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

En considération de la promesse formelle faite au **BENEFICIAIRE** par le **PROMETTANT**, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature du bail emphytéotique par le seul fait du **BENEFICIAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouveau preneur, les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire échelonnée de [REDACTED] par année d'immobilisation.

De convention expresse entre elles, le **BENEFICIAIRE** est dispensé du versement immédiat de cette somme.

Toutefois, dans le cas où toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir régularisé le bail emphytéotique dans les délais et conditions ci-dessus, ce dernier s'oblige irrévocablement au versement de celle-ci, à première demande du **PROMETTANT** et à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du **BIEN** pendant la durée des présentes.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques en date du 15 novembre 2024 est annexé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou

l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Les parties sont informées que l'exploitant, qui exerce une activité en méconnaissant les dispositions de ce régime, engage sa responsabilité pénale en vertu des dispositions de l'article R 515-4 du Code de l'environnement. Indépendamment à ces poursuites pénales, l'autorité administrative compétente est en mesure de mettre l'intéressé en demeure de régulariser sa situation dans un délai qui ne peut excéder une durée d'un an. Conformément aux dispositions des articles L 171-7 et L 171-8 de ce Code, elle peut suspendre le fonctionnement des installations et ouvrages ou la poursuite des travaux, opérations ou activités jusqu'à ce qu'il ait été statué sur la déclaration ou sur la demande d'autorisation, d'enregistrement, d'agrément, d'homologation ou de certification, à moins que des motifs d'intérêt général et en particulier la préservation des intérêts protégés ne s'y opposent. De plus, elle a compétence pour édicter des mesures conservatoires aux frais de la personne mise en demeure. Lorsque l'exploitant ne régularise par sa situation dans le délai imparti, elle ordonne la fermeture ou la suppression des installations ou ouvrages, la cessation définitive des travaux, opérations ou activités, et la remise des lieux dans un état ne portant pas préjudice aux intérêts protégés par le droit de l'environnement.

Par ailleurs, les parties conviennent ce qui suit à la charge du **PRENEUR**, s'il y a lieu :

En cours de bail :

Dans l'hypothèse où l'activité projetée par le **PRENEUR** dans les ouvrages qu'il envisage d'édifier serait susceptible de faire l'objet de déclaration, enregistrement ou autorisation, au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.), le **PRENEUR** s'oblige à procéder à la formalité en question auprès de l'Administration compétente, de sorte que le **BAILLEUR** ne puisse être recherché ou inquiété à ce titre.

En fin de bail :

En fin de bail, le **PRENEUR** s'oblige à procéder, le cas échéant, à toute déclaration de cessation d'activité concernant l'exploitation de la Ferme et à assumer l'ensemble des conséquences juridiques, administratives et économiques relatives à ladite cessation d'activité, notamment au titre de la remise en état du site, et à produire au **BAILLEUR** tout procès-verbal de récolement.

En tout état de cause, le **PRENEUR** s'oblige à supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets provenant de la construction, l'exploitation et au démantèlement de la Ferme et de ses ouvrages annexes pouvant le cas échéant se trouver sur le terrain, la charge de la recherche, le traitement et l'élimination des déchets pesant, selon l'article 1^{er} de la directive 91/156 du 18 mars 1991, de la Commission européenne sur « *le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession* ».

L'élimination des déchets susvisés comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Cette obligation pèsera sur le preneur à compter de la prise d'effet du présent bail.

Le **PRENEUR** sera considéré comme détenteur des déchets susvisés dont s'agit, au sens des articles L.511-1 et L.511-2 du Code de l'environnement. Par suite, il ne pourra exercer de recours contre **BAILLEUR** et s'engage irrévocablement à ce que celui-ci ne soit jamais inquiété au cas où un litige viendrait à naître postérieurement au jour de la prise d'effet du bail, tant avec des tiers qu'avec l'Administration.

Le **PRENEUR** devra assumer, à ses frais, toutes les prescriptions complémentaires qui pourraient être exigées postérieurement à ce jour, en application des textes législatifs ou réglementaires ou par suite des décisions administratives, applicables à l'activité exercée.

RESILIATION DU BAIL

a) A la 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.

b) A la demande du BAILLEUR

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,
- en cas d'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

Dans tous les cas où le **PRENEUR** ou ses ayants droits auraient conféré des sûretés à des tiers et financé ou refinancé tout ou partie du site de production et des travaux et aménagements de raccordement par crédit ou par crédit-bail, aucune résiliation amiable ou judiciaire ne pourra intervenir à la requête du **BAILLEUR** avant la dénonciation à chacun de ces tiers bénéficiaires de telles sûretés, et/ou aux institutions financières ayant financé ou refinancé le site de production et/ou aux organismes de crédit-bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la sommation de payer ou d'exécuter qu'il a fait délivrer au **PRENEUR**.

La résiliation pourra intervenir si, dans les SIX (6) mois suivant la première présentation de ces lettres recommandées avec accusé de réception, aucun desdits tiers bénéficiaires de telles sûretés, et aucune desdites institutions financières ayant financé ou refinancé le site de production et/ou aucun desdits organismes de crédit-bail n'a expédié au **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception également, une lettre l'informant :

- soit de son engagement à prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au **PRENEUR** dans un délai de SIX (6) mois au maximum à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée avec accusé de réception ;
- soit de sa décision de faire remplacer la personne du **PRENEUR** au titre du bail emphytéotique par un tiers – substitution pure et simple que le **BAILLEUR** accepte d'ores et déjà - qui devra réparer intégralement les

manquements imputables au **PRENEUR** dans un délai de SIX (6) mois au maximum à compter du transfert du bail emphytéotique à son profit.

Pour les besoins de la présente clause, le **PRENEUR** notifiera au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception, l'identité et les coordonnées de l'institution financière ayant financé ou refinancé tout ou partie du site de production et des travaux et aménagements de raccordement dans le mois de la signature de l'opération ou du financement ou du refinancement ou de la convention de crédit.

CADUCITE DU BAIL

Le **PRENEUR** pourra mettre en œuvre la caducité du bail, et ce seulement à l'échéance d'une durée de **DIX-HUIT (18)** années plus un jour, à compter de la date de réalisation du bail emphytéotique, pour les cas suivants dans la mesure où ils ne lui sont pas imputables :

- En cas d'annulation d'une des autorisations d'urbanisme ;
- En cas de retrait, total ou partiel, de l'autorisation d'exploiter ;

La cause devra être portée à la connaissance du **BAILLEUR** par tous moyens de preuve dans les six mois de sa survenance, et la caducité prendra effet douze mois après la prise de connaissance par le **BAILLEUR**.

Cette caducité ne donnera lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

Etant par ailleurs rappelé que la caducité du bail entraînera celle du contrat de prestation de services ci-dessus visé.

DEMANTELEMENT – REMISE EN ETAT

A la fin du bail, qu'elle qu'en soit la cause, le **PRENEUR** s'engage à démanteler le site de production, et ce à ses frais exclusifs et à réaliser les travaux nécessaires de remise en bon état des terrains, dans un délai d'un (1) an à compter de la fin du bail.

Etant ici précisé que les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site après exploitation comprennent :

- Le démantèlement des installations de production ;
- L'excavation d'une partie des fondations ;
- La remise en état des terrains sauf si leur propriétaire souhaite leur maintien en l'état ;
- La valorisation ou l'élimination des déchets de démolition ou de démantèlement dans les filières dûment autorisées à cet effet.
- Aux démarches nécessaires à la radiation du **BAIL**, de toute servitude accessoire à l'emphytéose qui en résultait, ainsi que des sûretés ou garanties prises au titre du **BAIL** auprès du Service de la Publicité Foncière ou au greffe d'un Tribunal de commerce.

Par dérogation à ce qui précède, le **BAILLEUR** pourra décharger partiellement le **PRENEUR** du total démantèlement du site de production s'il souhaite conserver la totalité ou certains aménagements réalisés. Dans ce cas, le **BAILLEUR** s'engage à communiquer au **PRENEUR**, au minimum un (1) an avant la fin du **BAIL**, la liste des éléments qu'il souhaiterait le cas échéant conserver à la fin du **BAIL** (barrières, clôtures, chemins...). Il est d'ores et déjà entendu que la conservation de ces éléments restera expressément soumise à l'acceptation du **PRENEUR**, qui se réserve le droit de refuser discrétionnairement les demandes du **BAILLEUR**.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne morale contrôlée ou sous le contrôle, au sens des dispositions de l'article L.233-3 du Code de commerce, par le groupe « SYLVABOT » que le **BENEFICIAIRE** se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement de la redevance et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de bail emphytéotique.

Les parties toutefois sont informées des conséquences inhérentes à l'exercice de cette faculté :

Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

Si un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inutilisable pour l'affectation sus-indiquée survenait à l'intérieur de la durée de validité des présentes, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement au bail et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir la prise à bail du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

INFORMATION

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire du **PROMETTANT** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de dissolution volontaire du **BENEFICIAIRE** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, mais après la réalisation des conditions suspensives, ses ayants droit pourront demander, soit la réalisation des présentes à leur profit dans les mêmes conditions que leur auteur, soit de ne pas poursuivre celles-ci, l'acompte versé leur étant alors restitué déduction faite des frais déjà engagés.

A défaut pour les ayants droits d'avoir informé par tout moyen le **PROMETTANT** dans le délai d'un mois du décès de leur volonté de poursuivre l'acquisition, les présentes seront caduques, de sorte que chacune des parties retrouvera sa liberté.

Les ayants droit, s'ils poursuivent l'acquisition, devront être majeurs et non soumis à un régime de protection juridique ni à une procédure de cessation de paiements.

PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où au cours du bail et de ses renouvellements éventuels, le **BAILLEUR** se déciderait à vendre tout ou partie le terrain sur lequel se trouve le fonds loué, il sera tenu de faire connaître à l'**EMPHYTEOTE**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le **BAILLEUR** devra donner la préférence à l'**EMPHYTEOTE** sur toutes autres personnes.

Ce droit de préférence ne sera pas applicable s'il s'agit d'une vente profitant à des parents ou alliés des associés actuels du **BAILLEUR PROMETTANT**, ou à tout associé du **BAILLEUR** jusqu'au troisième degré inclus ou à une société qu'il contrôlerait ou qui serait sous son contrôle.

Etant ici précisé que si les statuts du **GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE** instituent, antérieurement à la signature du bail emphytéotique, un droit de préférence au profit des associés ou de leurs descendants, ce dernier devra être purgé en priorité.

Pour le cas où le **BAILLEUR** venait à vendre, outre les biens loués, d'autres biens et droits immobiliers ou mobiliers dans le cadre de la même opération d'ensemble, le prix devra être ventilé afin de permettre à l'**EMPHYTEOTE** d'exercer son droit de préférence conventionnel sur les seuls biens loués.

En conséquence, l'**EMPHYTEOTE** aura le droit d'exiger que le terrain dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, l'**EMPHYTEOTE** aura un délai de trente (30) jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au **BAILLEUR** dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le **BAILLEUR** précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du **BAILLEUR** avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayant-droits et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du **BAILLEUR**, l'**EMPHYTEOTE** ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause.

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le **BAILLEUR** ou ses ayants-droit et représentants seront tenus, trente (30) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation à l'**EMPHYTEOTE** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce

cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, l'**EMPHYTEOTE**, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour l'**EMPHYTEOTE** de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel à l'**EMPHYTEOTE** et intransmissible de quelque manière que ce soit. Nonobstant ce principe, l'acte authentique de vente pourra cependant être réalisé au profit de toute société civile que l'**EMPHYTEOTE** entendra substituer. Pour être opposable au bailleur, cette substitution ne pourra toutefois s'effectuer qu'au profit d'une société dont le capital sera souscrit à concurrence d'au moins 50 % par les associés de l'**EMPHYTEOTE**.

ELECTION DE DOMICILE

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

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

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 des conditions financières convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le **PRENEUR BENEFICIAIRE** qui s'y oblige.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire

soussigné que la publication d'une promesse de bail au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse synallagmatique de bail, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

CONFIDENTIALITE

Aucune des parties n'est autorisée, sans l'accord exprès préalable de l'autre partie, à divulguer des informations relatives à, ou obtenues lors de, la conclusion, l'exécution ou la résiliation de la promesse, à prendre position par rapport à ces points ou encore à divulguer à un tiers les conditions de la promesse sauf :

- à une entreprise qui la contrôle ou qu'elle contrôle, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, à l'exception des entreprises ayant une activité concurrente ;
- à ses établissements de crédit, à d'autres institutions financières ou à ses assureurs ;
- à ses conseils tenus au secret professionnel ;

Et ce, à la condition que les destinataires de ces informations aient été expressément informés au préalable de la nécessité de traiter lesdites informations de manière confidentielle.

L'obligation de confidentialité ne s'applique pas aux informations transmises à des instances gouvernementales ou de contrôle, aux informations qui étaient déjà dans le domaine public au moment de leur divulgation ou sont tombées dans le domaine public sans qu'il y ait eu violation des présentes, ni aux collectivités locales dans le cadre des délibérations de l'assemblée délibérante et des lois et règlements régissant lesdites collectivités.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont

sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME 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.

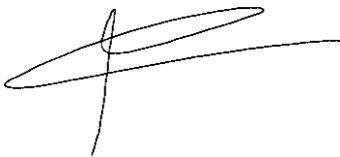
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

<p>Mme GACHET Marie agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à SAINT NICOLAS DE PORT le 15 novembre 2024</p>	
<p>M. GERARDIN Christophe représentant de la société dénommée GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE LA FERME DE BEAUREPAIRE a signé</p> <p>à SAINT NICOLAS DE PORT le 15 novembre 2024</p>	
<p>et le notaire Me GLAD GUILLAUME a signé</p> <p>à SAINT NICOLAS DE PORT L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE QUINZE NOVEMBRE</p>	

**GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE BEAUREPAIR,
Société civile au capital de 1156173,56 €,
Siège social : LISSES (91090), Ferme de Beaurepaire
317144228 RCS EVRY**

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 15 NOVEMBRE 2024**

L'an deux mille vingt quatre,
Le quinze novembre
A onze heures,

Les associés de la société GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE BEAUREPAIR, Société civile au capital de 1.156.173,56 €, se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire, au siège de la Société, sur convocation du président.

Sont présents :

- Madame Marion BOYER-LANG, associés gérante
- Monsieur Alexandre LANG, associé
- Madame Chloé LANG, associée
- Monsieur Christophe LANG, associé

Représentant la totalité des droits sociaux représentatifs du capital social.

L'Assemblée est présidée par Madame Marion BOYER-LANG, agissant en qualité de gérante de ladite Société.

Les documents suivants ont été adressés aux associés, savoir :

- le rapport sur le but de l'opération envisagée et ses modalités financière ;
- le texte des résolutions proposées.

La Présidente déclare que ces mêmes pièces ont été mises à la disposition des associés avant la date de la présente réunion et qu'ils ont disposé du temps pour poser, pendant ce délai, toutes questions utiles, ce dont l'assemblée lui donne acte à l'unanimité.

La feuille de présence, dûment signée par tous les associés ou leur représentant, permet de constater que tous les associés sont présents ou représentés.

Le quorum est par suite atteint ; les membres de l'assemblée peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.

La Présidente rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Autorisation de promette de donner à bail emphytéotique diverses parcelles sises à LISSES (91090), Ferme de Beaurepaire ;
- Pouvoirs en vue des formalités;
- Questions diverses.

Puis elle déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, la Présidente met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

PREMIERE RESOLUTION

La collectivité des associés autorise la société à promettre de donner à bail emphytéotique, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

A LISSES (ESSONNE) 91090 Ferme de Beaurepaire.

Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	12	LA FERME DE BEAUREPAIRE	00 ha 28 a 70 ca
D	13	LA FERME DE BEAUREPAIRE	59 ha 32 a 20 ca

Total surface : 59 ha 60 a 90 ca

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

La promesse étant consentie pour une durée expirant trois (3) années à compter de la conclusion de sa conclusion, le cas échéant renouvelée.

La durée du bail sera de 25 ans à compter de la signature du bail réitérant la promesse.

Consentir à toutes conditions suspensives au profit du preneur bénéficiaire, notamment celles liées à l'obtention (i) de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à son exploitation et (ii) de financements ; et fixer le délai de réalisation de ces conditions.

Consentir d'ores et déjà à toutes sevitudes et toute résiliation partielle de bail (au profit de la SCEA DE BEAUREPAIRE) en cas de la réalisation de la promesse.

Ladite promesse et le bail en constituant la réitération étant consentis et acceptés moyennant une redevance annuelle de :



Le bail sera soumis à TVA.

Une convention de prestations de services sera conclue concomitamment à la signature du bail, entre le bailleur et la société « SYLVABOT », par acte sous seings privés.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

SECONDE RESOLUTION

La collectivité des associés, en conséquence de tout ce qui précède, confère tous pouvoirs à tous pouvoirs à Madame Marion BOYER-LANG, ès-qualités, avec faculté de déléguer, à l'effet de signer tous les actes authentiques qui seront établis par l'Office notarial « CHONE REIMS » sis à BEZANNES (51430), 18 Rue René Cassin, ou tous autres Office du groupe « CHONE NOTAIRES », aux conditions et garanties demandées, notamment et sans que cette liste soit limitative, faire toutes déclarations relatives :

- à la désignation du bien,
- aux modalités de paiement de la redevance,
- aux conditions d'entrée en jouissance et les modalités de livraison du bien,
- à l'origine de propriété,
- à la situation locative,
- aux éventuelles commissions de négociation à sa charge, acquitter celles-ci,
- à la situation fiscale du bien et du bailleur,

- au dossier de diagnostic technique immobilier prévu à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- à la situation du bien eu égard à la réglementation relative aux Etablissements Classés pour la Protection de l'Environnement,
- à la situation hypothécaire du bien,

Ayant pour finalité de constater la mise en œuvre des délibérations ci-dessus adoptées, aux conditions et garanties demandées, et généralement, de faire le nécessaire pour mener à bien ces opérations.

La collectivité des associés autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des personnes physiques au contrat en opposition d'intérêt ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par tous les associés présents ou par leurs mandataires.

Délégation de pouvoirs :

Madame Marion BOYER-LANG usant de la faculté ci-dessus conférée, déclare vouloir transmettre tous les pouvoirs qui lui sont attribués en vertu des présentes à tous clercs de notaire ou employés de l'Office notarial « CHONE REIMS » sis à BEZANNES (51430), 18 Rue René Cassin, ou tous autres Office du groupe « CHONE NOTAIRES »,

La Présidente / gérante

Madame Marion BOYER-LANG

Marion BOYER

✓ Certified by  you sign

100022801
GG/GG/

**PROCURATION POUR CONSENTIR A RESILIATION PARTIELLE DE BAIL
RURAL**

LA SOUSSIGNEE :

La Société dénommée **SCEA DE BEAUREPAIRE**, Société civile immobilière au capital de 4000,00 €, dont le siège est à LISSES (91090), FERME DE BEAUREPAIRE , identifiée au SIREN sous le numéro 750374316 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY CEDEX.

Représentée à l'acte par à l'acte par **Madame Marion BOYER, épouse LANG**, née à HARFLEUR (76), le 28 juillet 1986 ;
Agissant aux présentes en qualité de gérante de ladite Société ;
Ayant tous pouvoirs à cet effet tant en vertu des statuts que de la loi ;

Ci-après dénommé « MANDANT » ou « PRENEUR ».

Lequel a par ces présentes, constitué pour mandataire spécial :

Tout clerc de notaire ou employé de l'Office notarial « CHONE REIMS », titulaire d'un Office notarial à BEZANNES (51430), 18 Rue René Cassin ;

Ou à défaut tout clerc de notaire ou employé de l'Office notarial « CHONE ET ASSOCIES », titulaire d'un Office notarial à SAINT NICOLAS DE PORT (54210), 16 Place Jean Jaurès.

Ci-après dénommé « MANDATAIRE ».

À L'EFFET DE CONSENTIR A LA RESILIATION PARTIELLE d'un bail rural cessible hors cadre familial dont elle est titulaire en qualité de preneur et dont les termes et conditions résultent d'un acte dressé par Maître DELMOTTE, notaire à EPERNAY, le 13 décembre 2021, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1 le 11 janvier 2022, volume 2022P, numéro 755, étant précisé que ce bail a été conclu pour une durée de dix-huit (18) ans à compter du 13 décembre 2021.

Ladite résiliation partielle n'étant consentie **que pour autant que le bail porte sur les parcelles suivantes :**

A LISSES (ESSONNE) 91090 Ferme de Beaurepaire.

Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	12	LA FERME DE BEAUREPAIRE	00 ha 28 a 70 ca
D	13	LA FERME DE BEAUREPAIRE	59 ha 32 a 20 ca

Total surface : 59 ha 60 a 90 ca

M.B.

Et ce **sans indemnité à la charge du bailleur**, savoir :

La Société dénommée **GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE BEAUREPAIR**, Société civile au capital de 1156173,56 €, dont le siège est à LISSES (91090), FERM DE BEAUREPAIRE , identifiée au SIREN sous le numéro 317144228 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY CEDEX.

Ladite résiliation étant consentie **sous la condition suspensive** de la réitération d'une promesse de bail emphytéotique consentie par le bailleur susnommé au profit de :

La Société dénommée **SYLVABOT**, Société par actions simplifiée au capital de 24099 €, dont le siège est à SAINT-NOM-LA-BRETECHE (78860), ferme Horticole Théart Chemin des Quarante Arpents, identifiée au SIREN sous le numéro 834754384 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Aux termes d'un acte dressé par Maître GLAD, notaire à BEZANNES, le 15 novembre 2024.

De sorte que cette résiliation partielle **ne prendra effet qu'à compter de la réitération de cette promesse au profit du preneur ou de son substitué.**

La réalisation de cette condition étant purement et simplement constatée par la réitération de ladite promesse de bail à l'échéance convenue ; à défaut, elle ne sera pas réalisée et la renonciation partielle sera purement et simplement caduque.

PLURI REPRESENTATION

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, substituer, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

Lu et approuvé - signé le 15-11-
2024

Marion BOYER

✓ Certified by  yousign

M.B.

102470602
CA/MMR/

**PROCURATION POUR CONCLURE
UNE PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Thibaut MILLET, agissant en qualité de Directeur Général de la Société dénommée **SYLVABOT**, Société par actions simplifiée au capital de 24099 €, dont le siège est à SAINT-NOM-LA-BRETECHE (78860), ferme Horticole Théart Chemin des Quarante Arpents, identifiée au SIREN sous le numéro 834754384 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Nommé à cette fonction pour une durée indéterminée aux termes d'une décision du président en date du 1^{er} février 2024,

Et ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

Constitue par ces présentes, constitué pour mandataire spécial :

Tout clerc ou collaborateur de l'Office 21, notaires à POITIERS, et à défaut, tout clerc ou collaborateur de l'Office notarial « CHONE NOTAIRES », situé à SAINT NICOLAS DE PORT.

A L'EFFET CONCLURE UNE PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE, conformément aux dispositions des articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, de :

La Société dénommée **GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE BEAUREPAIR**, Société civile au capital de 1156173,56 €, dont le siège est à LISSES (91090), FERM DE BEAUREPAIRE , identifiée au SIREN sous le numéro 317144228 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY CEDEX.

DANS LES TERMES SUIVANTS :

« IDENTIFICATION DES PARTIES »

BAILLEUR PROMETTANT

La Société dénommée **GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE BEAUREPAIR**, Société civile au capital de 1156173,56 €, dont le siège est à LISSES (91090), FERM DE BEAUREPAIRE , identifiée au SIREN sous le numéro 317144228 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY CEDEX.

Ci-après désigné indifféremment, même en cas de pluralité, par le vocable le "BAILLEUR" ou le "PROMETTANT".

PRENEUR BENEFICIAIRE

La Société dénommée **SYLVABOT**, Société par actions simplifiée au capital de 24099 €, dont le siège est à SAINT-NOM-LA-BRETECHE (78860), ferme Horticole Théart Chemin des Quarante Arpents, identifiée au SIREN sous le numéro 834754384 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Ci-après désigné indifféremment, même en cas de pluralité, par le vocable "L'EMPHYTEOTE", le "PRENEUR" ou le "BENEFICIAIRE".

Paraphe


EXPLOITANT

La Société dénommée **SCEA DE BEAUREPAIRE**, Société civile au capital de 4000,00 €, dont le siège est à LISSES (91090), FERME DE BEAUREPAIRE , identifiée au SIREN sous le numéro 750374316 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY CEDEX.

Ci-après dénommé **EXPLOITANT**, actuellement preneur à bail rural des BIENS objets des présentes et intervenant comme il sera dit ci-après au paragraphe « Propriété – Jouissance ».

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.
- Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE BEAUREPAIR

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société SYLVABOT

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société SCEA DE BEAUREPAIRE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE BEAUREPAIR est représentée à l'acte par **Monsieur Christophe GERARDIN**, domicilié professionnellement au siège de l'Office notarial dénommé « CHONE ET ASSOCIES » ;

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une assemblée générale des associés par Madame Marion BOYER, épouse LANG, en date du 15 novembre 2024, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé ;

Madame LANG agissant elle-même en qualité de gérante de ladite Société, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'un acte de cession de parts sociales dressé par Maître Jérôme BERNECOLI, notaire à SAINT NICOLAS DE PORT, en date du 13 décembre 2021 ;

Madame BOYER-LANG ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que de l'assemblée générale susvisée en date du 15 novembre 2024.

- La Société dénommée SYLVABOT est représentée à l'acte par **Madame Marie GACHET**, domicilié professionnellement au siège de l'Office notarial dénommé « CHONE ET ASSOCIES » ;

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Thibaut MILLET-TAUNAY, [REDACTED]

Agissant en qualité de Directeur général de ladite Société

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision du Président en date du 1^{er} février 2024.

- La Société dénommée SCEA DE BEAUREPAIR est représentée à l'acte par **Madame Marie GACHET**, domicilié professionnellement au siège de l'Office notarial dénommé « CHONE ET ASSOCIES » ;

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Marion BOYER, épouse LANG, [REDACTED] aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 15 novembre 2024, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé ;

Ladite Madame BOYER-LANG agissant aux présentes en qualité de gérante de ladite Société ;

Ayant tous pouvoirs à cet effet tant en vertu des statuts que de la loi ;

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

EXPOSÉ

1. L'**EMPHYTEOTE** est une société spécialisée dans le développement, l'ingénierie, le financement, la construction et l'exploitation d'installations robotisées de production de légumes, pour la fourniture de denrées alimentaires au marché français, privé et public.

Il envisage un tel projet sans restreindre la liberté caractérisant l'emphytéote, dans une ou plusieurs zones où le **BIEN** se situe.

2. Le GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE BEAUREPAIR est propriétaire d'un terrain situé à LISSES (91) (ci-après désigné « le **BIEN** » ou « **TERRAIN** »), qu'il souhaite valoriser.

3. L'**EMPHYTEOTE** recherchant des lieux d'implantation pour installer et exploiter ses serres de production agricole, **sous réserve de l'issue favorable de la phase de développement**, a proposé au GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE BEAUREPAIR d'installer un site de production de légumes composé de :

- Plusieurs blocs de serre plastiques d'environ 30 000m² chacun, et d'environ 7m au faitage
- Une voirie d'accès, un parking, une aire de retournement des camions, un quai de chargement

- Une base logistique d'environ 10 000m², d'environ 8m au faitage, qui comprennent des zones de stockages, des zones de vies et des zones de manutention
- Des dispositifs de production d'Energie (chaudière, biomasse, photovoltaïque etc...)
- Des dispositifs de stockages d'eau de pluie, sous forme de citernes en acier galvanisé d'environ 25m de diamètre et 4m de hauteur.
- Des bassins d'orage
- Des bassins de biodiversité, des arbres, arbustes, bandes fleuries
- Une surface cultivée en engrais vert ou autres cultures
- Des talus autour du site, arborés
- Une clôture en limite de parcelle

Sur le Terrain (ci-après, « **le Projet** »).

PRECISION ETANT ICI FAITE que ces installations comprendront tous les équipements techniques nécessaires à leur bonne et parfaite exploitation, sans que la liste ci-dessus soit exhaustive.

Ainsi que le **BAILLEUR** déclare en avoir été informé, le **Projet** implique donc initialement une **phase de développement** comprenant les principales étapes suivantes qui constituent des conditions préalables indispensables à la mise en œuvre du **Projet** et portant sur les problématiques ci-après définies :

- Que l'analyse des sensibilités, servitudes et contraintes géologiques et la réalisation d'études techniques, environnementales, etc., que le Bénéficiaire réalisera sous sa responsabilité et à ses frais sur le Terrain ne relèvent pas une incompatibilité ou des conclusions de nature à affecter la faisabilité technique ou économique du **Projet** ;
- La réalisation des études ;
- Mise en œuvre du processus de demande et d'instruction des autorisations administratives et agréments nécessaires, tant sur le plan administratif qu'environnemental, à la construction et à l'exploitation du site de production (les « **Autorisation administratives** ») ;
- le cas échéant, s'agissant d'un projet agricole, la réalisation d'une étude de faisabilité, de pertinence et de comptabilité du projet avec la nature agricole des parcelles et la réalisation d'une étude projet soumise pour avis à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- la délivrance, par l'Administration compétente desdites Autorisations Administratives et la purge, pour chacune, des délais de retrait de l'Administration et de recours des tiers, ou en cas de recours, l'issue favorable de la procédure contentieuse ;
- la sécurisation du financement du projet .

Une fois ce processus achevé, la **phase opérationnelle** pourrait débuter et comprend notamment :

- la réalisation travaux préparatoires ;
- les travaux de construction ci-dessus définis ;
- l'exploitation et la maintenance des installations, et ce jusqu'à la fin d'exploitation.

La description des différentes installations d'une ferme, telle qu'envisagée à la date des présentes, est présentée à titre indicatif en annexe des présentes.

4. Le **BAILLEUR**, intéressé par ce Projet, est disposé à consentir au **PRENEUR** un bail emphytéotique sur le **BIEN**, sur lequel le **PRENEUR** exploitera le site de production ci-dessus décrit.

5. C'est dans ce contexte que les Parties ont décidé de conclure la présente **PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**.

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DÉSIGNATION
DÉLAI - RÉALISATION - CARENCE
PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE
CONDITIONS FINANCIÈRES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS GÉNÉRALES
RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES
FISCALITÉ
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT **PROMESSE UNILATERALE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Le **BAILLEUR PROMETTANT** promet de donner à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, au **PRENEUR BENEFICIAIRE** qui accepte la promesse en tant que telle, les biens ci-après désignés.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le **"PROMETTANT"** et le **"BENEFICIAIRE"** désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires,
- Le mot « **EXPLOITANT** » désigne la Société dénommée « **SCEA DE BEAUREPAIRE** »
- Le mot **"PARTIES"** désignera ensemble le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE**.
- Le mot **"BIEN"** désignera le ou les **BIEN(S)** objet de la présente promesse de bail.
- Le mot **"annexe"** désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

IDENTIFICATION DU BIEN

A LISSES (ESSONNE) 91090 Ferme de Beaurepaire.

Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	12	LA FERME DE BEAUREPAIRE	00 ha 28 a 70 ca
D	13	LA FERME DE BEAUREPAIRE	59 ha 32 a 20 ca

Total surface : 59 ha 60 a 90 ca

Un extrait de plan cadastral ainsi qu'une photographie aérienne sont annexées.

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

ASSIETTE FONCIÈRE DU BAIL

Précision étant ici faite que le **BIEN** à extraire de l'emprise parcellaire et qui fera l'objet du BAIL EMPHYTEOTIQUE portera sur une superficie d'environ trente (30) hectares), tel qu'il résulte du schéma provisoire ci-annexé.

La localisation exacte des emplacements nécessaires au Projet se fera à la discrétion du **PRENEUR**, de sorte que ce dernier puisse choisir les emplacements les mieux adaptés à raison notamment des autorisations de construction et d'exploitation qu'il envisage d'obtenir, sous réserve que ces derniers n'aillent pas au-delà des parcelles susvisées.

Par ailleurs et de convention expresse entre les Parties, un périmètre de **cinquante (50) mètres** autour des constructions existantes sera nécessairement exclu du Bail.

Il est expressément convenu entre les parties que, dans le corps des présentes, le terme **BIEN** correspond exclusivement aux emprises d'assiette du site de production qui sera exploitée, laquelle emprise fera l'objet d'une clôture et d'une mise en sécurité à la charge, aux frais et à la diligence du **PRENEUR**.

Etant ici précisé que cette clôture ne délimitera pas tout le **BIEN** loué mais seulement la zone accueillant les infrastructures sensibles (serres, citernes etc.).

Les parties se rapprocheront, dans le délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la date de la levée d'option par le **BENEFICIAIRE**, pour définir les modalités de gestion de l'emprise des parcelles ci-dessus non objet du **BAIL**, non clôturées, lesquelles pourront alternativement :

- être incluses à titre gratuit dans l'emprise du **BIEN**, à charge pour le **PRENEUR** d'en assurer l'entretien et la gestion le temps du bail et ses éventuelles prorogations ;
- demeurer la propriété du **BAILLEUR**, avec tous les attributs attachés au droit de propriété

Les frais et honoraires du géomètre-expert chargé de procéder à toute division cadastrale du **BIEN** nécessaire à la prise à bail de tout ou partie du Terrain correspondant à l'assiette du Projet seront à la charge exclusive du **PRENEUR**.

DIVISION PARCELLAIRE – LOTISSEMENT

Dans l'hypothèse où une éventuelle division cadastrale serait à opérer, le notaire soussigné rappelle aux parties que celle-ci pourrait entrer dans le champ d'application des dispositions relatives à la **réglementation sur les lotissements**, sauf cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire

au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 dudit Code.

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 du même Code.

Dans ces conditions, le **PRENEUR** s'oblige expressément à faire déposer sa demande d'autorisation de construction par la personne morale qui régularisera le bail emphytéotique réitératif des présentes, de sorte que la division à opérer, le cas échéant, puisse être exemptée de la réglementation sur les lotissements en vertu des dispositions du d) de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme ci-dessus visé.

EFFET RELATIF

Apport immobilier par Monsieur ISAMBERT, suivant acte dressé par Maître MALTERRE, notaire à LONGJUMEAU, les 11 et 16 septembre 1979, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1, le 17 octobre 1975, volume 4028, numéro 60.

CARACTÉRISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PRÉALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La présente promesse est consentie pour un délai expirant le **14 novembre**

Paraphe


2027.

*En cas de carence du **BAILLEUR PROMETTANT** pour la réalisation du bail emphytéotique, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **PRENEUR BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.*

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

REALISATION DE LA PROMESSE

La réalisation de la promesse aura lieu :

- *Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif du bail emphytéotique, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir le bail emphytéotique d'une somme correspondant à la provision sur frais de l'acte.*
- *Soit par la levée d'option faite par le **PRENEUR BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **PRENEUR BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **PRENEUR BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur du bail emphytéotique par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant à la provision sur frais de l'acte.*

RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

L'acte authentique constatant la réalisation du bail emphytéotique sera reçu par Maître Guillaume GLAD notaire soussigné, avec la participation de Maître Charlotte ACIN, notaire participant.

En toute hypothèse, le transfert de droit réel immobilier est reporté au jour de la constatation du bail emphytéotique en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution du bail emphytéotique.

En l'absence de levée d'option ou de signature du bail emphytéotique dans le délai

*Au cas où le **PRENEUR BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé le bail emphytéotique à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **BAILLEUR PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **PRENEUR BENEFICIAIRE** de le louer.*

En cas de levée d'option dans le délai

*Si le **PRENEUR BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement des frais, mais que le bail emphytéotique n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la*

plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir le bail emphytéotique à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser le bail emphytéotique le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **BAILLEUR PROMETTANT** ou du **PRENEUR BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution du bail emphytéotique, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que le bail emphytéotique n'est pas exécuté, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer le bail emphytéotique comme résolu de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer le bail emphytéotique malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution du bail emphytéotique.
- Soit encore faire constater que le bail emphytéotique n'est pas exécuté, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer le bail emphytéotique comme résolu de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti au bail et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de conclure un bail au profit du **PRENEUR BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **BAILLEUR PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit ni charge quelconque sur les locaux à louer, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **PRENEUR BENEFICIAIRE**. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux lieux. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de bail emphytéotique est exclusivement subordonnée au

consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.

- Toute rétractation unilatérale de la volonté du **BAILLEUR PROMETTANT** sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du **PRENEUR BENEFICIAIRE**. En outre, le **BAILLEUR PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation
- En tant que de besoin, les parties se réservent le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après une mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature du bail emphytéotique. Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement loué aux termes d'un bail rural cessible hors cadre familial au profit de la Société dénommée « **SCEA DE BEAUREPAIRE** », suivant acte dressé par Maître DELMOTTE, notaire à EPERNAY, le 13 décembre 2021, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1 le 11 janvier 2022, volume 2022P, numéro 755, étant précisé que ce bail a été conclu pour une durée de dix-huit (18) ans à compter du 13 décembre 2021.

Le **BAILLEUR PROMETTANT** et l'**EXPLOITANT** conviennent expressément entre eux de résilier purement et simplement, en cas de levée d'option par le **PRENEUR BENEFICIAIRE**, le bail ci-dessus énoncé, avec effet à la date de levée de l'option, en ce qu'il porte uniquement sur les parcelles sus-désignées faisant l'objet de la présente promesse de bail emphytéotique et ce sans indemnité à la charge du **BAILLEUR PROMETTANT**.

DUREE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le bail emphytéotique sera consenti et accepté pour une durée de **VINGT-CINQ (25) ANNEES** entières et consécutives prenant effet à compter du jour de la signature du **BAIL EMPHYTEOTIQUE**.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Cependant, les parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher au cours de l'avant-dernière année du bail, pour éventuellement décider d'une prorogation conventionnelle du bail emphytéotique.

Le bail prendra fin à l'arrivée du terme, sans que le **BAILLEUR** soit tenu de délivrer congé au **PRENEUR**, et en cas de perte totale du bien loué ou d'expropriation.

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, à l'exception des bénéficiaires d'un bail d'habitation.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

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 et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

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

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- que le **BAILLEUR PROMETTANT** justifie d'un droit de propriété régulier,
- que les renseignements d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le fonds soient obtenus et ne révèlent aucune charge de nature à en déprécier sa valeur, ni à en empêcher en totalité ou en partie l'exercice d'une activité commerciale,
- que le bien soit libre de toute inscription hypothécaire concernant une obligation non acquittée au jour de la réalisation de l'acte authentique de bail,
- l'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du **BIEN**,
- en cas d'hypothèques ou de servitudes sur les parcelles concernées par le projet : l'obtention par le **PROMETTANT** de la mainlevée de ces hypothèques et/ou de la suppression de ces servitudes,
- si des droits ont déjà été conférés par le **PROMETTANT** à des tiers sur les parcelles du terrain du projet (bail, mise à disposition...): l'obtention par le **PROPRIETAIRE** de la résiliation de ces droits,
- l'obtention des autorisations de tout tiers impliqué ou impacté par le projet, et la signature de tout autre document qui serait rendu obligatoire par un texte réglementaire non publié à ce jour.

Autorisation préalable de contrôle des structures

Compte tenu de la destination du **BIEN** envisagée par l'**EMPHYTEOTE**, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention par lui de l'autorisation préalable relevant du régime du contrôle des structures d'exploitation agricole prévue à l'article L331-2 du Code rural et de la pêche maritime.

Autorisation environnementale

L'exploitation envisagée par l'**EMPHYTEOTE** peut nécessiter une déclaration, un enregistrement ou une autorisation par l'autorité préfectorale.

L'**EMPHYTEOTE** est informé que l'exploitant, qui exerce une activité en méconnaissant ces dispositions, engage sa responsabilité pénale en vertu des dispositions de l'article R 515-4 du Code de l'environnement.

Indépendamment à ces poursuites pénales, l'autorité administrative compétente est en mesure de mettre l'intéressé en demeure de régulariser sa situation dans un délai qui ne peut excéder une durée d'un an.

Par suite, si l'activité envisagée est définie dans la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), selon les seuils définis, l'**EMPHYTEOTE** s'engage à déposer le dossier requis en Préfecture.

La présente promesse de bail emphytéotique est conclue sous la condition suspensive de la déclaration, l'enregistrement ou l'autorisation préfectorale au titre des ICPE pour le cas où son obtention s'avère nécessaire.

Obtention des autorisations administratives

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires - les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours - pour permettre l'installation du site de production ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation du site de production dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** 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 correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai de dix (10) mois à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **PROMETTANT**.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** 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 **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc.), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, 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 **BENEFICIAIRE** 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.

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral.

- 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 **BENEFICIAIRE** 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.
- Le déféré préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

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 sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du **BENEFICIAIRE** du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

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 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.

L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus devra être réalisé au plus tard le **15 mai 2026**.

Obtention de prêts

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus pour la réalisation du projet :

- Que leur montant total soit d'un maximum de DIX MILLIONS D'EUROS (10 000 000,00 EUR).
- Que la durée minimale de remboursement soit de quinze (15) ans.
- Que les taux fixes d'intérêts, hors assurance, et les durées entraînent un montant total d'échéances mensuelles constantes, assurance non comprise, d'un maximum de 4,5 % l'an.

- Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le **BIEN** ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans les meilleurs délais.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts au plus tard le **15 novembre 2026**. Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **PROMETTANT** aura la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquis au **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,

- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

Refus de prêt – justification

Le **BENEFICIAIRE** s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de d'un refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs 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 le fonds loué, 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.

ETAT DES LIEUX

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

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

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 demande d'avis 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.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

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

Le **BAILLEUR PROMETTANT** s'engage à ne faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement des serres.

2°) Empiètement - Usurpations

L'EMPHYTEOTE s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR PROMETTANT** 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 à l'activité de production agricole telle que décrite en l'exposé dans les documents annexés.

L'EMPHYTEOTE jouit librement du **BIEN** et de ce qui s'y rapporte ou s'y rattache, en se comportant en bon professionnel de son secteur, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations. Il est précisé que les travaux qu'il déciderait d'y faire réaliser ne constituent pas des dégâts ou dégradations.

En application des dispositions de l'article L. 451-1 et suivants du Code rural, le **BAIL** étant de type emphytéotique, **L'EMPHYTEOTE** a la faculté de réaliser tous travaux sur le **BIEN** et d'être seul propriétaire des Installations qui en résulteraient, au fur et à mesure de leur réalisation, jusqu'au terme du **BAIL**. S'il exerce cette faculté, **L'EMPHYTEOTE** doit se conformer aux règles d'urbanisme et d'environnement applicables.

Pendant toute la durée du **BAIL**, **L'EMPHYTEOTE** peut aussi modifier librement les installations qu'il aurait réalisées sur le **BIEN** sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

L'EMPHYTEOTE peut réaliser à tout moment tous travaux quels qu'ils soient, de maintenance, entretien, réparation, amélioration, modernisation, montage et démontage, remplacement, notamment, qu'il estimerait nécessaires ou utiles, dans le cadre notamment de l'exploitation des Installations.

Le Bail Emphytéotique permettra donc, notamment, au **PRENEUR** et/ou à toute société mandatée par lui, sous sa responsabilité :

- d'installer, modifier et aménager les diverses installations de la Ferme et notamment celles décrites dans l'Annexe 1 ;
- d'aménager les accès au Terrain et à la Ferme, notamment pour des véhicules à moteur (voitures, camions, engins de chantier) ;
- d'implanter dans le sol, à l'arrivée et au départ, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de la Ferme,
- le cas échéant, de procéder au raccordement de la Ferme au réseau d'électricité, d'eau, d'eaux usées et télécom
- d'exploiter et d'entretenir, de jour comme de nuit, la Ferme et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24, 365 jours par an ;

Conformément à l'intention des **PARTIES**, si, pour quelque raison que ce soit le **BAIL** ne pouvait recevoir la qualification d'emphytéose, le **BAILLEUR** s'engage de manière irrévocable à ne pas se prévaloir des dispositions des articles 551 à 553 et 555 du Code Civil, acceptant ainsi de ne pas prétendre à la propriété des Installations qui pourraient être réalisées par l'**EMPHYTEOTE** sur le **BIEN**, jusqu'au terme des présentes.

Par conséquent, et jusqu'à ce terme, le **BAILLEUR** s'engage également à ne pas demander la démolition ou l'enlèvement de tout ou partie des Installations qui pourraient être réalisées par l'**EMPHYTEOTE**, si bon lui semble, sur le **BIEN**. Cet alinéa, ainsi que le précédent, sont autonomes.

4°) Construction - Installation

Le **PRENEUR** fera effectuer à ses frais exclusifs les travaux permettant l'installation du site de production et mettre en place les ouvrages nécessaires à son fonctionnement tel que prévu dans les différentes autorisations.

Le **BAILLEUR** s'engage à faciliter cette installation et le **PRENEUR** à sécuriser la zone de travaux.

5°) Maintenance - Réparation - Remplacement

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous ouvrages en bon état en procédant à leur maintenance et à leur réparation ou remplacement. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer, sauf à faire respecter à ses frais pendant toute la durée du bail les règles techniques et de sécurité.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

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.

7°) Mise aux normes des bâtiments

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 pouvant exister à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative, seul le **PRENEUR** y est expressément tenu.

8°) Assurances

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

- ses installations, 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.

Il devra justifier au **BAILLEUR** de la souscription d'une assurance responsabilité spécifique à l'activité qui sera effectuée. Il devra également justifier auprès du **BAILLEUR** de la souscription d'une assurance dommages ouvrage et de l'agrément des installations par un organisme agréé.

9°) 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.

10°) Droit d'accession

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail, conformément à l'article L. 451-10 du Code rural et de la pêche maritime

11°) 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**.

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

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux 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.

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

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 conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de, savoir :

- [REDACTED]

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer d'avance au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir au plus tard les cinq janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, le premier paiement devant être effectué lors de la régularisation du bail emphytéotique.

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

INDEXATION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus stipulé sera revalorisée chaque année, à sa date d'exigibilité.

Elle sera révisable tous les ans en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) (série France entière, base 100 1^{er} trimestre 2010) publié trimestriellement par l'INSEE, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

Pour le cas où la révision prévue au présent article ne pourrait plus s'appliquer en raison de sa contrariété à une mesure législative ou réglementaire, ou pour quelque autre cause que ce soit (comme par exemple la cessation de publication de l'indice), les Parties conviennent de lui substituer une nouvelle formule de révision conforme aux prescriptions de la loi et aussi proche que possible des conditions fixées ci-dessus.

Dans la même hypothèse, les Parties conviennent dès à présent qu'à défaut d'accord sur le choix du nouvel indice et sur l'éventuelle adaptation du jeu de la nouvelle clause, elles s'en remettent définitivement à l'avis d'un expert en estimations immobilières et loyers commerciaux qui sera désigné par ordonnance sur requête de la plus diligente d'entre elles par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire des deux Parties et rendra sous deux mois un avis écrit dont, de convention expresse, les Parties s'engagent dès à présent à accepter les conclusions sans recours possible. Les frais de procédure et les honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre Bailleur et Preneur.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le **BAILLEUR** déclare vouloir soumettre le bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 6° du Code général des impôts, en conséquence la redevance s'entend hors taxe. À ce sujet, il précise que l'**EMPHYTEOTE** est redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le **BAILLEUR** s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette de NANCY (54043) CEDEX, 45 rue Sainte Catherine, Cité administrative.

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

IMPOTS ET TAXES

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

PRIVILEGE

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

FISCALITE - AVERTISSEMENT

Le **BAILLEUR** déclare et reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que la transmission des parts du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE sur le

Paraphe


fondement de l'article 793-1 4° du Code général des impôts ne peut bénéficier de l'exonération fiscale que si le groupement ne comprend que des immeubles à destination agricole et qui si la totalité d'entre eux sont donnés à bail à long terme, **le bail emphytéotique étant de nature à remettre en cause cette exonération.**

CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES

Les parties précisent qu'elles sont par ailleurs liées par un contrat de prestation de services établi par acte sous seings privés en date du 15 novembre 2024, non annexé aux présentes et dont elles déclarent avoir parfaite connaissance des termes et conditions, notamment du caractère indissociable de ce contrat avec la présente promesse et le bail en constituant la réitération.

SERVITUDES

Le **BAILLEUR** déclare, sous sa responsabilité, que le **BIEN LOUE** n'est concerné par aucune servitude, autres que celles ci-dessus relatées ou pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, et que personnellement il n'en a créé aucune.

Il déclare que son titre de propriété ne révèle l'existence d'aucune servitude.

Le **BAILLEUR** restera tenu au titre des servitudes occultes connues de lui et non révélées aux présentes à l'**EMPHYTEOTE**.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Le **PROMETTANT** s'engage à constituer aux termes du bail emphytéotique les servitudes nécessaires à l'opération pour la durée du bail et de ses prorogations éventuelles (notamment servitude d'accès, de passage, d'entretien et de tréfonds, servitude d'écoulement des eaux pluviales, etc.) pour les besoins de la construction, de l'exploitation et de la maintenance du site de production et sur les seules parties de terrains nécessaires à cet effet, non prises à bail emphytéotique.

Les conventions de servitudes seront consenties et acceptées sans versement d'une indemnité.

AMELIORATIONS ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Le **PRENEUR** pourra apporter aux biens loués toutes améliorations qu'il jugera utiles et toutes constructions nouvelles à ses frais à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, faire toutes demandes de permis de construire ou déclaration de travaux requise par la réglementation en vigueur. Il sera tenu en sa qualité de maître de l'ouvrage de souscrire toutes assurances obligatoires.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ ET DE DOMMAGES

A ce titre le notaire soussigné attire l'attention du **PRENEUR**, qui le reconnaît, sur les dispositions articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute

recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;

- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le **PRENEUR BENEFICIAIRE** déclare faire son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, permis de construire et déclaration préalable de travaux pour l'édification de tout ouvrage sur l'immeuble objet des présentes.

Par suite, le **BAILLEUR PROMETTANT** consent dès à présent au **PRENEUR BENEFICIAIRE** les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à :

- accéder librement au BIEN pour procéder à toutes études et investigations sur le site (étude d'impact environnemental, sondages, intervention d'un géomètre, mesures diverses...);
- déposer la demande de permis de construire ainsi que toutes autorisations administratives qu'implique la réalisation du projet ;
- afficher sur le terrain toute autorisation administrative obtenue en vue de la réalisation du projet.

Il est entendu que les frais liés à ces démarches seront pris en charge par le **BENEFICIAIRE**.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le **PROMETTANT** 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 **BENEFICIAIRE**.

Le **PRENEUR** déclare être parfaitement informé qu'avant toute construction, il devra obtenir une autorisation administrative purgée du délai de recours des tiers, du délai de retrait administratif, et de l'intérêt de faire constater l'affichage de l'autorisation administrative sur le terrain par exploit d'huissier.

RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité seront intégralement supportés par le **PRENEUR BENEFICIAIRE**.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

En considération de la promesse formelle faite au **BENEFICIAIRE** par le **PROMETTANT**, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature du bail emphytéotique par le seul fait du **BENEFICIAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouveau preneur, les **PARTIES**

Paraphe


conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire échelonnée de [REDACTED] par année d'immobilisation.

De convention expresse entre elles, le **BENEFICIAIRE** est dispensé du versement immédiat de cette somme.

Toutefois, dans le cas où toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir régularisé le bail emphytéotique dans les délais et conditions ci-dessus, ce dernier s'oblige irrévocablement au versement de celle-ci, à première demande du **PROMETTANT** et à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du **BIEN** pendant la durée des présentes.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques en date du 15 novembre 2024 est annexé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le PROMETTANT déclare :

- *ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;*
- *ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;*
- *qu'à sa connaissance :*
 - *l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;*
 - *l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;*
 - *il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;*
 - *il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;*
 - *il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;*
- *qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;*
- *qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.*

Les parties sont informées que l'exploitant, qui exerce une activité en méconnaissant les dispositions de ce régime, engage sa responsabilité pénale en vertu des dispositions de l'article R 515-4 du Code de l'environnement. Indépendamment à ces poursuites pénales, l'autorité administrative compétente est en mesure de mettre l'intéressé en demeure de régulariser sa situation dans un délai qui ne peut excéder une durée d'un an. Conformément aux dispositions des articles L 171-7 et L 171-8 de ce Code, elle peut suspendre le fonctionnement des installations et ouvrages ou la poursuite des travaux, opérations ou activités jusqu'à ce qu'il ait été statué sur la déclaration ou sur la demande d'autorisation, d'enregistrement, d'agrément, d'homologation ou de certification, à moins que des motifs d'intérêt général et en particulier la préservation des intérêts protégés ne s'y opposent. De plus, elle a compétence pour édicter des mesures conservatoires aux frais de la personne mise en demeure. Lorsque l'exploitant ne régularise par sa situation dans le

délai imparti, elle ordonne la fermeture ou la suppression des installations ou ouvrages, la cessation définitive des travaux, opérations ou activités, et la remise des lieux dans un état ne portant pas préjudice aux intérêts protégés par le droit de l'environnement.

Par ailleurs, les parties conviennent ce qui suit à la charge du **PRENEUR**, s'il y a lieu :

En cours de bail :

Dans l'hypothèse où l'activité projetée par le **PRENEUR** dans les ouvrages qu'il envisage d'édifier serait susceptible de faire l'objet de déclaration, enregistrement ou autorisation, au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.), le **PRENEUR** s'oblige à procéder à la formalité en question auprès de l'Administration compétente, de sorte que le **BAILLEUR** ne puisse être recherché ou inquiété à ce titre.

En fin de bail :

En fin de bail, le **PRENEUR** s'oblige à procéder, le cas échéant, à toute déclaration de cessation d'activité concernant l'exploitation de la Ferme et à assumer l'ensemble des conséquences juridiques, administratives et économiques relatives à ladite cessation d'activité, notamment au titre de la remise en état du site, et à produire au **BAILLEUR** tout procès-verbal de récolement.

En tout état de cause, le **PRENEUR** s'oblige à supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets provenant de la construction, l'exploitation et au démantèlement de la Ferme et de ses ouvrages annexes pouvant le cas échéant se trouver sur le terrain, la charge de la recherche, le traitement et l'élimination des déchets pesant, selon l'article 1^{er} de la directive 91/156 du 18 mars 1991, de la Commission européenne sur « le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession ».

L'élimination des déchets susvisés comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Cette obligation pèsera sur le preneur à compter de la prise d'effet du présent bail.

Le **PRENEUR** sera considéré comme détenteur des déchets susvisés dont s'agit, au sens des articles L.511-1 et L.511-2 du Code de l'environnement. Par suite, il ne pourra exercer de recours contre **BAILLEUR** et s'engage irrévocablement à ce que celui-ci ne soit jamais inquiété au cas où un litige viendrait à naître postérieurement au jour de la prise d'effet du bail, tant avec des tiers qu'avec l'Administration.

Le **PRENEUR** devra assumer, à ses frais, toutes les prescriptions complémentaires qui pourraient être exigées postérieurement à ce jour, en application des textes législatifs ou réglementaires ou par suite des décisions administratives, applicables à l'activité exercée.

RESILIATION DU BAIL

a) A la 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.

b) A la demande du **BAILLEUR**

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,
- en cas d'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

Dans tous les cas où le **PRENEUR** ou ses ayants droits auraient conféré des sûretés à des tiers et financé ou refinancé tout ou partie du site de production et des travaux et aménagements de raccordement par crédit ou par crédit-bail, aucune résiliation amiable ou judiciaire ne pourra intervenir à la requête du **BAILLEUR** avant la dénonciation à chacun de ces tiers bénéficiaires de telles sûretés, et/ou aux institutions financières ayant financé ou refinancé le site de production et/ou aux organismes de crédit-bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la sommation de payer ou d'exécuter qu'il a fait délivrer au **PRENEUR**.

La résiliation pourra intervenir si, dans les SIX (6) mois suivant la première présentation de ces lettres recommandées avec accusé de réception, aucun desdits tiers bénéficiaires de telles sûretés, et aucune desdites institutions financières ayant financé ou refinancé le site de production et/ou aucun desdits organismes de crédit-bail n'a expédié au **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception également, une lettre l'informant :

- soit de son engagement à prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au **PRENEUR** dans un délai de SIX (6) mois au maximum à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée avec accusé de réception ;
- soit de sa décision de faire remplacer la personne du **PRENEUR** au titre du bail emphytéotique par un tiers – substitution pure et simple que le **BAILLEUR** accepte d'ores et déjà - qui devra réparer intégralement les manquements imputables au **PRENEUR** dans un délai de SIX (6) mois au maximum à compter du transfert du bail emphytéotique à son profit.

Pour les besoins de la présente clause, le **PRENEUR** notifiera au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception, l'identité et les coordonnées de l'institution financière ayant financé ou refinancé tout ou partie du site de production et des travaux et aménagements de raccordement dans le mois de la signature de l'opération ou du financement ou du refinancement ou de la convention de crédit.

CADUCITÉ DU BAIL

Le **PRENEUR** pourra mettre en œuvre la caducité du bail, et ce seulement à l'échéance d'une durée de **DIX-HUIT (18) années plus un jour**, à compter de la date de réalisation du bail emphytéotique, pour les cas suivants dans la mesure où ils ne lui sont pas imputables :

- En cas d'annulation d'une des autorisations d'urbanisme ;
- En cas de retrait, total ou partiel, de l'autorisation d'exploiter ;

La cause devra être portée à la connaissance du **BAILLEUR** par tous moyens de preuve dans les six mois de sa survenance, et la caducité prendra effet douze mois après la prise de connaissance par le **BAILLEUR**.

Cette caducité ne donnera lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

Etant par ailleurs rappelé que la caducité du bail entrainera celle du contrat de prestation de services ci-dessus visé.

DÉMANTÈLEMENT – REMISE EN ÉTAT

A la fin du bail, qu'elle qu'en soit la cause, le **PRENEUR** s'engage à démanteler le site de production, et ce à ses frais exclusifs et à réaliser les travaux nécessaires de remise en bon état des terrains, dans un délai d'un (1) an à compter de la fin du bail.

Etant ici précisé que les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site après exploitation comprennent :

- Le démantèlement des installations de production ;
- L'excavation d'une partie des fondations ;
- La remise en état des terrains sauf si leur propriétaire souhaite leur maintien en l'état ;
- La valorisation ou l'élimination des déchets de démolition ou de démantèlement dans les filières dûment autorisées à cet effet.
- Aux démarches nécessaires à la radiation du **BAIL**, de toute servitude accessoire à l'emphytéose qui en résultait, ainsi que des sûretés ou garanties prises au titre du **BAIL** auprès du Service de la Publicité Foncière ou au greffe d'un Tribunal de commerce.

Par dérogation à ce qui précède, le **BAILLEUR** pourra décharger partiellement le **PRENEUR** du total démantèlement du site de production s'il souhaite conserver la totalité ou certains aménagements réalisés. Dans ce cas, le **BAILLEUR** s'engage à communiquer au **PRENEUR**, au minimum un (1) an avant la fin du **BAIL**, la liste des éléments qu'il souhaiterait le cas échéant conserver à la fin du **BAIL** (barrières, clôtures, chemins...). Il est d'ores et déjà entendu que la conservation de ces éléments restera expressément soumise à l'acceptation du **PRENEUR**, qui se réserve le droit de refuser discrétionnairement les demandes du **BAILLEUR**.

FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne morale contrôlée ou sous le contrôle, au sens des dispositions de l'article L.233-3 du Code de commerce, par le groupe « SYLVABOT » que le **BENEFICIAIRE** se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement de la redevance et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de bail emphytéotique.

Les parties toutefois sont informées des conséquences inhérentes à l'exercice de cette faculté :

Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de

l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES

*Si un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inutilisable pour l'affectation sus-indiquée survenait à l'intérieur de la durée de validité des présentes, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :*

- *soit de renoncer purement et simplement au bail et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;*
- *soit de maintenir la prise à bail du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.*

INFORMATION

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

*Au cas de dissolution volontaire du **PROMETTANT** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.*

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BÉNÉFICIAIRE

*Au cas de dissolution volontaire du **BENEFICIAIRE** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, mais après la réalisation des conditions suspensives, ses ayants droit pourront demander, soit la réalisation des présentes à leur profit dans les mêmes conditions que leur auteur, soit de ne pas poursuivre celles-ci, l'acompte versé leur étant alors restitué déduction faite des frais déjà engagés.*

*A défaut pour les ayants droits d'avoir informé par tout moyen le **PROMETTANT** dans le délai d'un mois du décès de leur volonté de poursuivre l'acquisition, les présentes seront caduques, de sorte que chacune des parties retrouvera sa liberté.*

Les ayants droit, s'ils poursuivent l'acquisition, devront être majeurs et non soumis à un régime de protection juridique ni à une procédure de cessation de paiements.

PACTE DE PREFERENCE

*Pour le cas où au cours du bail et de ses renouvellements éventuels, le **BAILLEUR** se déciderait à vendre tout ou partie le terrain sur lequel se trouve le fonds loué, il sera tenu de faire connaître à l'**EMPHYTEOTE**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.*

*A égalité de prix et de conditions, le **BAILLEUR** devra donner la préférence à l'**EMPHYTEOTE** sur toutes autres personnes.*

*Ce droit de préférence ne sera pas applicable s'il s'agit d'une vente profitant à des parents ou alliés des associés actuels du **BAILLEUR PROMETTANT**, ou à tout associé du **BAILLEUR** jusqu'au troisième degré inclus ou à une société qu'il contrôlerait ou qui serait sous son contrôle.*

*Etant ici précisé que si les statuts du **GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE***

instituent, antérieurement à la signature du bail emphytéotique, un droit de préférence au profit des associés ou de leurs descendants, ce dernier devra être purgé en priorité.

Pour le cas où le **BAILLEUR** venait à vendre, outre les biens loués, d'autres biens et droits immobiliers ou mobiliers dans le cadre de la même opération d'ensemble, le prix devra être ventilé afin de permettre à l'**EMPHYTEOTE** d'exercer son droit de préférence conventionnel sur les seuls biens loués.

En conséquence, l'**EMPHYTEOTE** aura le droit d'exiger que le terrain dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, l'**EMPHYTEOTE** aura un délai de trente (30) jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au **BAILLEUR** dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le **BAILLEUR** précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du **BAILLEUR** avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayants-droits et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du **BAILLEUR**, l'**EMPHYTEOTE** ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause.

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le **BAILLEUR** ou ses ayants-droit et représentants seront tenus, trente (30) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation à l'**EMPHYTEOTE** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, l'**EMPHYTEOTE**, pour bénéficiaire de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour l'**EMPHYTEOTE** de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel à l'**EMPHYTEOTE** et intransmissible de quelque manière que ce soit. Nonobstant ce principe, l'acte authentique de vente pourra cependant être réalisé au profit de toute société civile que l'**EMPHYTEOTE** entendra substituer. Pour être opposable au bailleur, cette substitution ne pourra toutefois s'effectuer qu'au profit d'une société dont le capital sera souscrit à concurrence d'au moins 50 % par les associés de l'**EMPHYTEOTE**.

ELECTION DE DOMICILE

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

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions

particulières révélées par ces pièces et documents.

MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le **PRENEUR BENEFICIAIRE** qui s'y oblige.

PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de bail au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse synallagmatique de bail, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable. »

PLURI REPRÉSENTATION

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut

agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DÉCHARGE DE MANDAT

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, substituer, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

Le présent acte sous signature privée, visualisé et horodaté par la société DocuSign en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le comparant à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat.

Les parties sont averties que l'article 157 de la loi de finances pour 2021 modifie les articles 658 et 849 du Code général des impôts en permettant que, à leur demande ou à la demande d'une seule d'entre elles, la formalité de l'enregistrement puisse être donnée sur une copie d'acte sous signature privée signé électroniquement.

15-nov.-24

Signé par :

3D28783252C240B...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 07E90FBBAF6548129E54522C067B28B7 État: Complétée
 Objet: Complétez avec Docusign : PROCURATION PUBE
 Enveloppe source:
 Nombre de pages du document: 32 Signatures: 2 Émetteur de l'enveloppe:
 Nombre de pages du certificat: 5 Paraphe: 30 Margaux MAHE
 Signature dirigée: Activé margaux.mahe@office21.notaires.fr
 Horodatage de l'enveloppe: Activé Adresse IP: 35.181.104.230
 Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

Suivi du dossier

État: Original Titulaire: Margaux MAHE Emplacement: DocuSign
 15/11/2024 11:58:56 margaux.mahe@office21.notaires.fr

Événements de signataire

MILLET-TAUNAY Thibaut
 thibaut.millet.taunay@gmail.com
 Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Certificat numérique

Détails du fournisseur de signature:

Type de signature: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Émetteur de la signature: DocuSign Cloud Signing CA - S11

Signature

Signé par : 
 3D28783252C240B...
 Sélection d'une signature : Style présélectionné
 En utilisant l'adresse IP: 88.202.239.102
 Localisation du fournisseur de signature: https://ps-ws.dsfc.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/p-sm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Horodatage

Envoyée: 15/11/2024 12:07:59
 Renvoyé: 15/11/2024 12:10:39
 Renvoyé: 15/11/2024 12:20:58
 Renvoyé: 15/11/2024 14:05:34
 Consultée: 15/11/2024 15:22:19
 Signée: 15/11/2024 15:23:02

Détails d'authentification

Détails de vérification d'identité:

ID de workflow: fec869b2-e717-4f25-abad-868b1a2a7800
 Nom du workflow: DocuSign ID Verification with EU Advanced
 Description du workflow: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
 Méthode d'identification: ID électronique
 Type d'identification électronique: FranceConnect
 Identifiant unique de transaction: 40beda97-46ea-5280-87ca-dfa00778811c
 Pays ou région de la pièce d'identité: FR
 Résultat: Réussi
 Effectuée: 15/11/2024 15:22:01

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 15/11/2024 15:22:19
 ID: f143c5e3-2293-4bb2-b560-7be2e5537524

Événements de signataire en personne	Signature	Horodatage
Événements de livraison à l'éditeur	État	Horodatage
Événements de livraison à l'agent	État	Horodatage
Événements de livraison intermédiaire	État	Horodatage
Événements de livraison certifiée	État	Horodatage
Événements de copie carbone	État	Horodatage
Événements de témoins	Signature	Horodatage

Événements notariaux	Signature	Horodatage
-----------------------------	------------------	-------------------

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
--	-------------	--------------------

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	15/11/2024 12:07:59
Enveloppe mise à jour	Sécurité vérifiée	15/11/2024 12:10:38
Enveloppe mise à jour	Sécurité vérifiée	15/11/2024 14:05:32
Enveloppe mise à jour	Sécurité vérifiée	15/11/2024 14:05:32
Enveloppe mise à jour	Sécurité vérifiée	15/11/2024 14:05:32
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	15/11/2024 15:22:19
Signature complétée	Sécurité vérifiée	15/11/2024 15:23:02
Complétée	Sécurité vérifiée	15/11/2024 15:23:03

Événements de paiement	État	Horodatages
-------------------------------	-------------	--------------------

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, ROUSSEAU ET ASSOCIÉS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact ROUSSEAU ET ASSOCIÉS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: bastienbernardeau@notaires.fr

To advise ROUSSEAU ET ASSOCIÉS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at bastienbernardeau@notaires.fr and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from ROUSSEAU ET ASSOCIÉS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to bastienbernardeau@notaires.fr and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with ROUSSEAU ET ASSOCIÉS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to bastienbernardeau@notaires.fr and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify ROUSSEAU ET ASSOCIÉS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by ROUSSEAU ET ASSOCIÉS during the course of your relationship with ROUSSEAU ET ASSOCIÉS.

Département :
ESSONNE

Commune :
LISSES

Section : D
Feuille : 000 D 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 15/11/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Corbeil
75-79 rue Feray 91107
91107 Corbeil-Essonnes cedex
tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 28
cdif.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





NEOFARM

Notice descriptive du permis de construire

Ferme de Beaurepaire
91090 Lisses

SAS SYLVABOT

Chemin des quarante arpents

78860 Saint-Nom-La-Bretèche

www.neo.farm

1 TABLE DES MATIERES	
2	Introduction.....3
3	PC1 – Plan de situation.....4
4	PC2 – Plans de l'état actuel et integration du projet (masse)5
5	PC3 – Plan de coupe.....8
6	PC4 : Notice descriptive du terrain et du projet 10
6.1	Etat intial..... 10
6.2	Présentation du projet..... 10
6.2.1	Aménagements prévus pour le terrain 10
6.2.2	Organisation et esthétique 11
6.2.3	Voies et espaces publics et collectifs..... 11
6.2.4	Constructions 12
6.2.5	Accès au terrain et aires de stationnement..... 12
6.2.6	Eléments en limite de terrain..... 13
6.2.7	Equipements à usage collectifs 13
6.2.8	Gestion des eaux pluviales 13
6.2.9	Raccordements..... 13
6.2.10	Traitement des espaces libres et des plantations à conserver ou à créer 13
7	PC5 : Plans d'élévation, des facades et des toitures 14
8	PC6 : Insertion du projet de construction dans son environnement 18
9	PC7 : Situation du terrain dans son environnement proche..... 19
10	PC8 : Situation du terrain dans le paysage lointain.....20
11	Annexes21
12	Annexe 1 : servitudes22
13	Annexe 2 : préconisation végétaux – Strate arborée23
14	Annexe 2 : préconisation végétaux – Strate arbustive24
15	Annexe 2 : préconisation végétaux – Strate herbacée25
16	Annexe 2 : préconisation végétaux26

2 INTRODUCTION

Le projet soumis à la demande de permis de construire est un projet d'installation agricole de ferme maraîchère agroécologique et technologique.

L'agroécologie est un modèle de production agricole qui s'appuie sur les fonctionnalités offertes par les écosystèmes naturels. Elle les amplifie tout en visant à diminuer les pressions sur l'environnement et à préserver les ressources naturelles.

Ce projet s'inscrit dans la volonté de NeoFarm de produire des légumes bio de qualité, sains et locaux tout en régénérant l'environnement direct. Le projet comporte donc des zones directement productives mais aussi des zones de biodiversité qui contribuent à l'équilibre globale de l'écosystème et du modèle de production agricole choisi.

Le modèle agroécologique de NeoFarm est développé à grande échelle, grâce à sa solution technologique, composée :

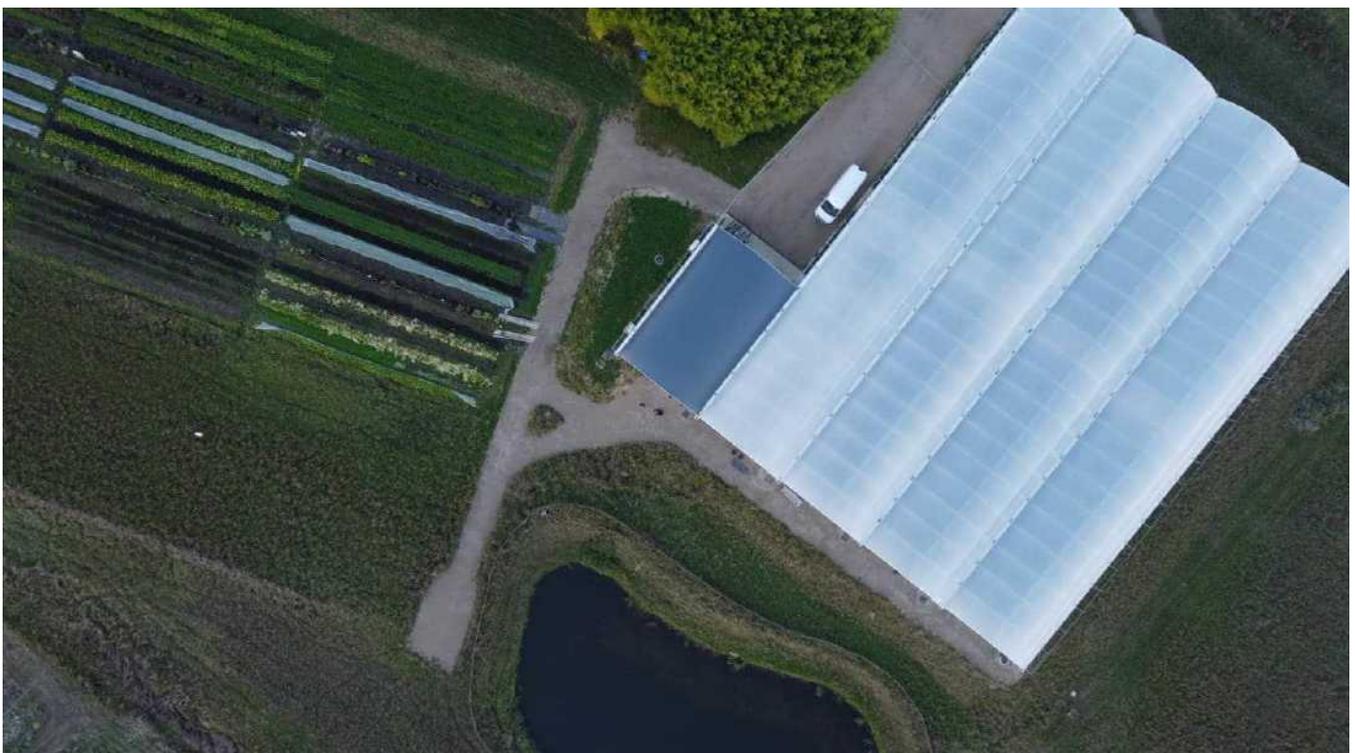
- D'un robot, qui s'équipe automatiquement d'outils (préparation du sol, semi, désherbage etc.) et qui se déplace sous une serre – sur des rails tel un « portique », afin de ne pas tasser le sol (enjeu fondamental en agroécologie).
- D'une application (logiciel), qui permet aux maraîchers de planifier la production et d'attribuer des tâches, notamment au robot.

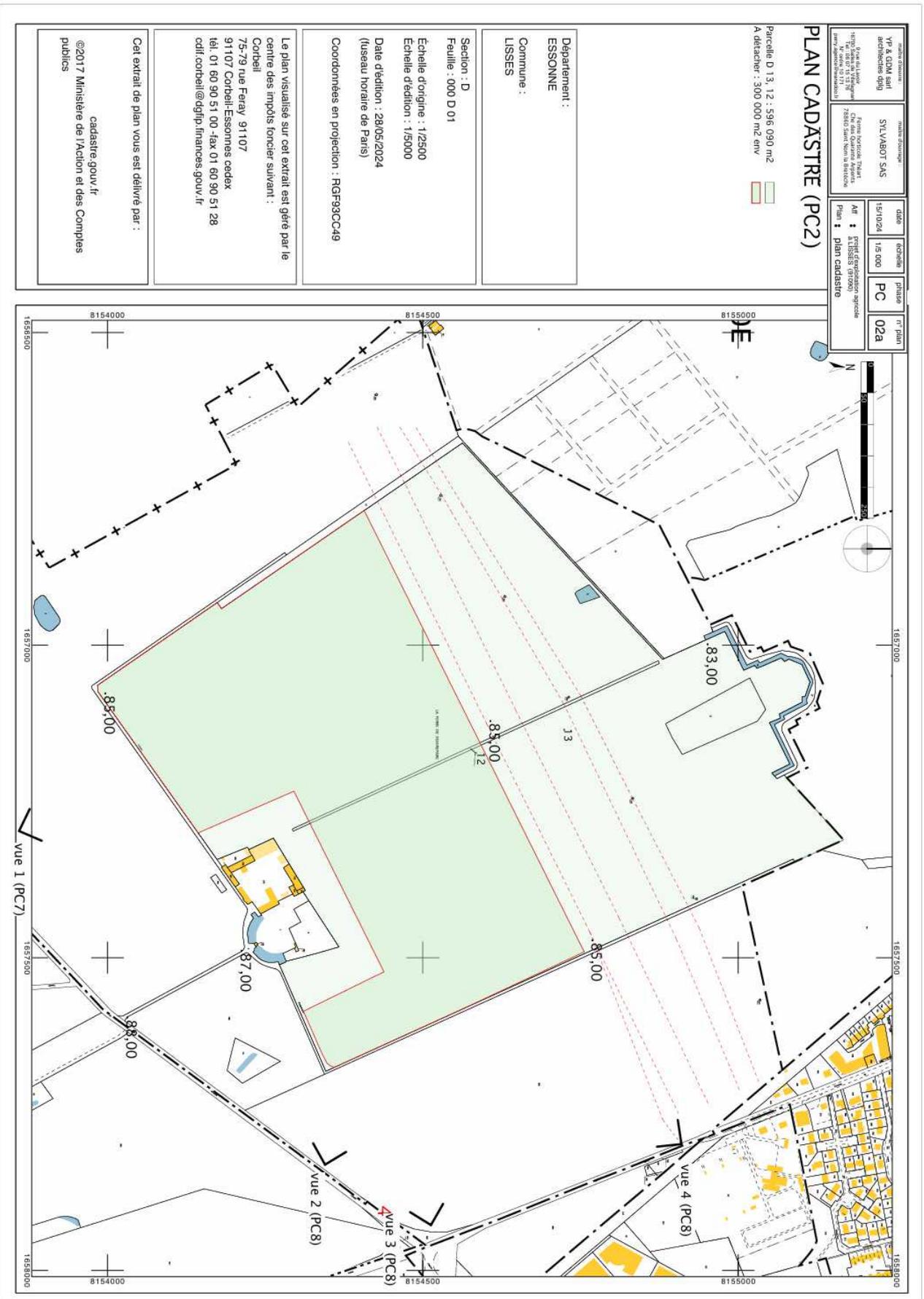
Cette solution technologique induit un gain de temps et d'effort, tout en rendant la filière agricole plus attractive pour les nouvelles générations.

Le projet reprend le modèle de micro-fermes développées et éprouvées par l'entreprise NeoFarm (raison sociale : Sylvabot). Pour l'heure, trois démonstrateurs ont été déployés :

- Saint-Nom-la-Bretèche (78) : ferme pilote, centre de R&D agronomique et technologique.
- Garancières-en-Beauce (28) : « La ferme de Garancières », premier site client, projet porté par un agriculteur, en service depuis 2022.
- Lagny-le-Sec (60) : « La ferme de la folle emprise », second site client, projet porté par le maire de la ville, en service depuis 2023.

Afin d'assurer un modèle économique de production agricole pérenne, NeoFarm passe donc à l'échelle son modèle avec ce nouveau projet sur la commune de Lisses (91). *Plus d'informations sur NeoFarm dans la notice environnementale jointe à la demande de permis de construire.*





maître d'ouvrage Y.P. & G.D.M. sarl architectes ddpj		maître d'œuvre STLWABOT SAS 10 rue de la Vallée 78860 Saint-Nom-la-Brocasse Tél. : 01 31 17 78 00 www.stlwabot.com	
date 15/10/24	échelle 1/5 000	phase PC	n° plan 03a
Aft : projet d'opération agricole Plan : plan cadastre			

PLAN MASSE (PC2)

Parcelle D 13, 12 : 596 090 m²
 A détacher : 300 000 m² env

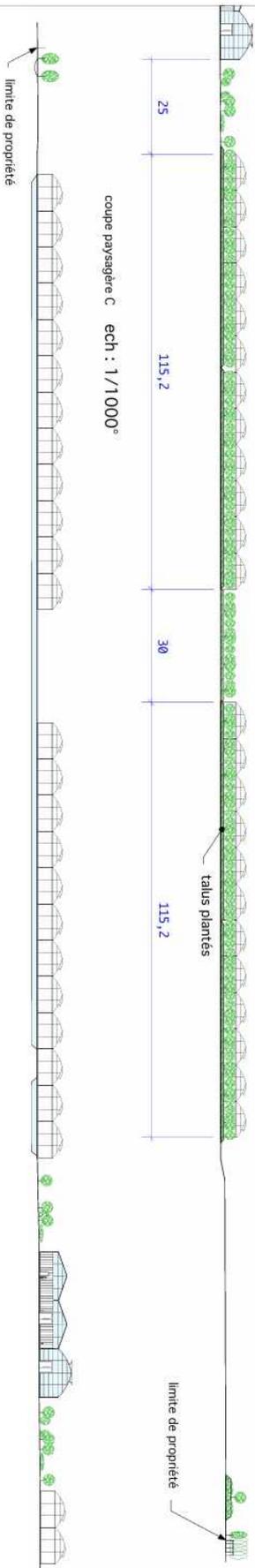
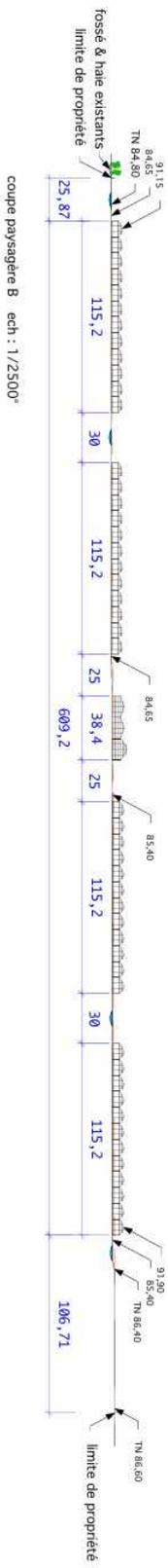
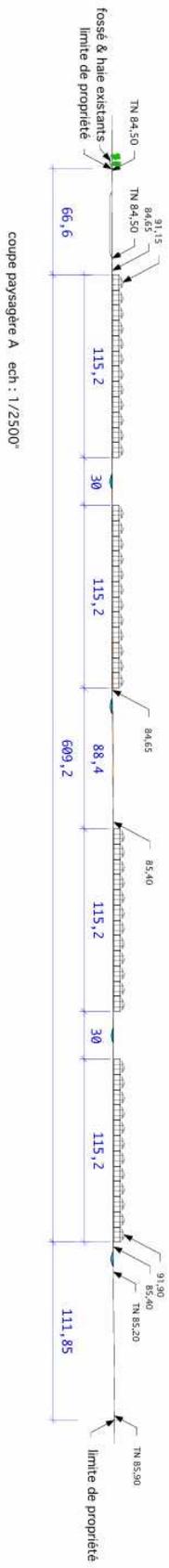
LIMITES PARCELLE
 LIMITES PARCELLE A DETACHER
 CONSTRUCTIONS EXISTANTES
 + XX COTE DE NIVEAU



maître d'ouvrage : YP & GDM sari architecte dlp		maître d'ouvrage : SYLVABOT SAS Form. Horticult. Talar Cite des Quatre Arènes 72800 Sari-Saint-Nicolas-Bretèche (France)	
date : 15/10/24	échelle : 1/2 500	phase : PC	n° plan : 05A
Arr : PAYSAGER Plan : coupe paysager			



COUPE PAYSAGER (PC3)



6 PC4 : NOTICE DESCRIPTIVE DU TERRAIN ET DU PROJET

6.1 ETAT INTIAL

Parcelle agricole cultivée (grandes cultures méthode conventionnelle non biologique) – Le terrain sera aménagé pour l'installation d'une ferme maraîchère. Situation du terrain au sud-ouest de la commune de Lisses, sur la ferme de Beurepaire (cf. PC1). Plaine agricole plate, bordé au nord par le bois de la Tombe. Le terrain est survolé par deux lignes hautes tension d'ouest en est.

A la limite de l'assiette foncière (en dehors), existence d'une liaison inter milieux à l'ouest du projet, dont nous prévoyons l'extension vers le sud afin d'asseoir l'intérêt pour la biodiversité et augmenter l'impact écologique. Pas de végétation autre que le bois de la Tombe, la liaison inter-milieux, et autour des anciennes douves au nord du site.

6.2 PRESENTATION DU PROJET

6.2.1 AMENAGEMENTS PREVUS POUR LE TERRAIN

Le terrain sera aménagé pour de la production maraîchère biologique. Aucun élément existant ne sera supprimé.

- De quatre serres agricoles d'environ 2,7Ha chacune pour la production maraîchère ;
- D'un bâtiment agricole de 2330m², utile à la production maraîchère et munis de panneaux solaires en toiture ;
- De dix réservoirs galvanisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture de serre, de 940m³ de capacité chacun ;
- De quatre locaux techniques (stations de pompage) de 24m² chacun ;
- D'un poste de transformation HTA/BT en limite sud du terrain ;
- De bassins déversoirs nécessaire à la gestion des eaux pluviales du site ;
- De mares de biodiversité permettant d'améliorer les flux d'auxiliaires de culture sur le site (cf. notice environnementale) ;
- D'une installation d'assainissement non collectif ;
- De voiries pour l'accès au site et des réseaux d'eau, d'électricité et de télécommunication ;
- D'une zone de parking pour les employés ;
- D'un quai de chargement et déchargement
- D'une clôture type ursus comme le prévoit le PLU, doublée d'une haie vive et variée.

Le projet prévoit une amélioration globale de l'écosystème et de la biodiversité, avec l'ajout :

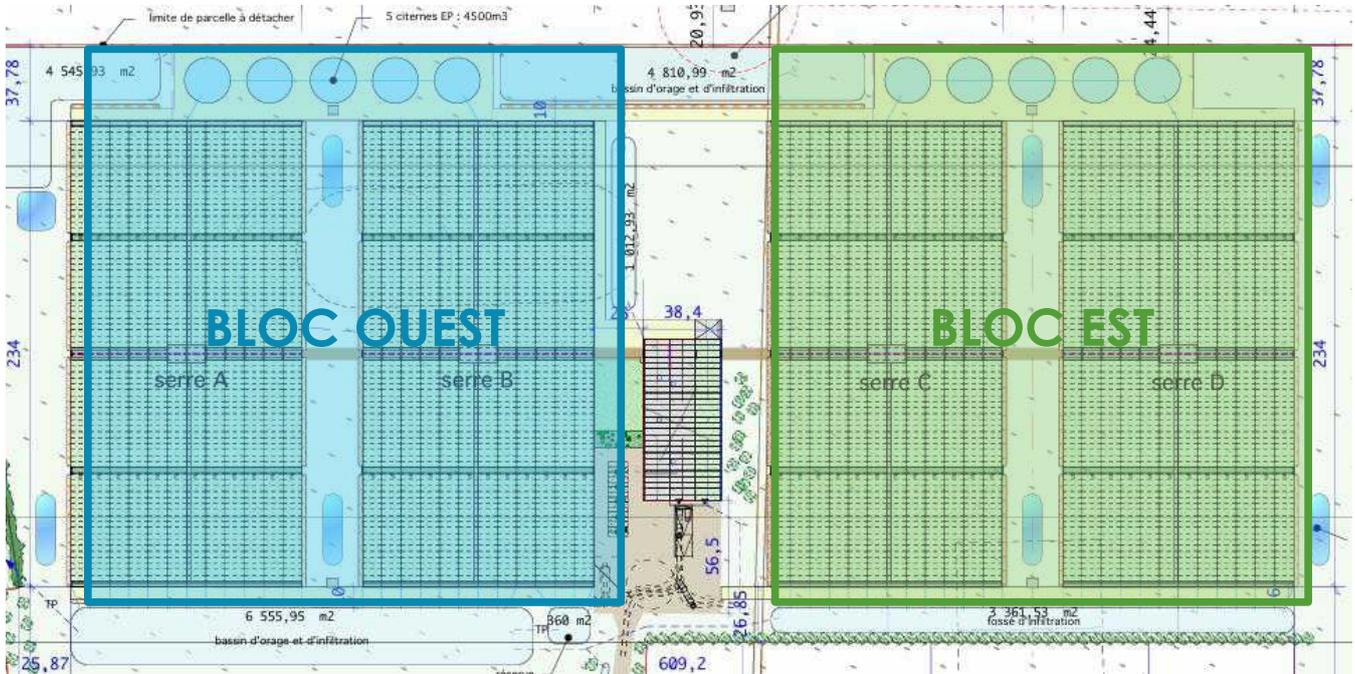
- De vergers, de bandes fleuries, de haies de biodiversité et de brise-vents ;
- De surfaces extérieures (espaces de plein champ et talus) semées en engrais vert permettant l'amendement des zones maraîchères ;

6.2.2 ORGANISATION ET ESTHETIQUE

Les serres sont orientées nord sud, afin d'épouser au mieux les formes du terrain tout en garantissant le bon ensoleillement des cultures.

On peut décomposer le site en deux « blocs » autonomes :

- Un bloc EST
- Un bloc OUEST



Ces deux blocs sont séparés par le bâtiment agricole. Ils sont dit autonomes, car chaque bloc dispose :

- D'un réseau de récupération des eaux pluviales
- D'un réseau de distribution des eaux pluviales collectées
- D'un réseau de citernes pour le stockage des eaux pluviales
- D'une station de pompage (avec pompe relais en cas de panne ou de maintenance)
- D'une station de relevage des eaux pluviales accumulée dans les bassins
- D'une station météo pilotant la gestion climatique des serres (ouvrants de toiture)

Le site sera visible de la rue de Mennecy et de la rue de Corbeil. De ce fait, la rive est et les pignons sud seront protégés par un talus végétalisé et arboré (cf. PC3 et notice environnementale).

6.2.3 VOIES ET ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS

Le projet n'étant pas classé ERP d'une part, et se situant au cœur d'une propriété privée d'autre part, il n'est pas prévu de voies ou d'espaces publics et collectifs.

6.2.4 CONSTRUCTIONS

Construction de **quatre serres de production en tunnels**, avec les caractéristiques suivantes :

- 4m de pieds droit et 6,6m au faitage ;
- Multichapelles 9,6m (12 chapelles par serre) pour une surface de culture de près de 2,7Ha par serre ;
- Toiture en film plastique double paroi gonflée pour l'isolation thermique ;
- Simple ouverture des ouvrants au faitage (1,3m d'ouverture) ;
- Façades en polycarbonate ;
- Portes coulissantes et sectionnelles ;
- Orientation légèrement sud-est nord-ouest des charpentes ;
- Matériaux employés : poteaux acier HLE galvanisé, toiture film double parois translucide, parois polycarbonate transparent.

Construction d'un **bâtiment agricole** en charpente et bardage d'acier, isolé par panneaux sandwich de 40mm et 50mm d'épaisseur. L'ouvrage est haut de 5m de pieds droit et 7,25m au faitage. Ce bâtiment accueillera ;

- Un espace de vie clos (restauration, vestiaires, sanitaires, bureaux), dont le bâti est composé d'une ossature bois, isolée et plaquée. Cet espace sera équipé de fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des zones de stockage en étagères ;
- Un atelier ;
- Un local technique, divisé en trois zones : informatique (baie réseau et serveur), eau et électricité (TGBT, TD) ;
- Une chambre froide munie d'un sas de conditionnement ;
- Un espace de lavage des légumes ;
- Des panneaux solaires en toiture (sur les 4 versants). Installation d'une puissance crête d'environ 325kW.
- Matériaux employés : poteaux acier HLE galvanisé, toiture et façades panneaux sandwich gris anthracite, parois polycarbonate transparent en demi-lunes et sous chéneaux.

Construction d'**une serre de stockage en tunnel**, mitoyenne au bâtiment agricole, avec les caractéristiques suivantes :

- 5m de pieds droit et 8,8m au faitage ;
- Chapelle 12,8m ;
- Toiture en film plastique double paroi gonflée pour l'isolation thermique ;
- Double ouverture des ouvrants au faitage (1,3m d'ouverture) ;
- Matériaux employés : poteaux acier HLE galvanisé, toiture film double parois translucide, parois polycarbonate transparent.

Cette chapelle est destinée à la réception et au stockage des plants de culture.

Construction de deux petits **locaux techniques** de 24m² chacun, au nord des serres, permettant d'accueillir le matériel de filtration et de pompage de l'eau des réservoirs.

Construction de deux petits **locaux techniques** de 24m² chacun, au sud des serres, permettant d'accueillir le matériel de filtration et de relevage de l'eau des bassins.

6.2.5 ACCES AU TERRAIN ET AIRES DE STATIONNEMENT

Le raccordement du site au chemin de Beaurepaire prévoit l'ajout d'une voirie large permettant l'accès au site aux salariés, aux camions de livraison ainsi qu'aux engins encombrants. L'accès aux secours est garanti par une voie d'accès de 4m de large.

Une aire de stationnement est prévue proche de l'entrée du bâtiment agricole pour les salariés, comportant 30 places dont deux réservées aux personnes à mobilité réduite, et quatre aux véhicules électriques.

Le bâtiment agricole disposera en façade d'un quai de chargement, permettant d'accueillir un poids lourds et un véhicule léger type camion à hayon.

6.2.6 ELEMENTS EN LIMITE DE TERRAIN

A l'ouest de la parcelle, un couloir de biodiversité (haie vive et variée) permettant de prolonger la liaison inter-milieux mentionnée sur le PLU.

Au sud et à l'est de la parcelle, des merlons arborés d'essences locales, afin d'embellir le paysage et de couper le vent sud-ouest, doublé d'une clôture type ursus.

Au nord de la parcelle (au-devant des lignes électriques), une clôture type ursus (1,2m).

6.2.7 EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIFS

Il est prévu d'installer une zone avec des poubelles à l'entrée du site qui sera masquée par une haie.

6.2.8 GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales a été dimensionnée par un bureau d'études spécialisé, dans le cadre du dossier loi sur l'eau IOTA. Le cheminement est le suivant :

- L'eau des voiries se déverse dans les bassins déversoirs et les fossés prévus à cet effet.
- Les eaux de toiture des serres sont récupérées :
 - Pour la moitié nord, dans les réservoirs galvanisés. Le débordement de ces citernes se fait dans deux bassins déversoirs.
 - Pour la moitié sud, directement dans deux bassins déversoirs et d'infiltration.
- Les eaux de toiture du bâtiment agricole sont récupérées dans un bassin déversoir.
- Les mares de biodiversité sont imperméabilisées à l'aide d'une bâche sur 1m de hauteur.
- Les bassins déversoirs sont interconnectés par des fossés aériens (noues pentées) ou des conduites enterrés selon la situation. Le tout est redirigé vers l'exutoire à l'ouest de la parcelle (fossé de la liaison inter-milieux).

6.2.9 RACCORDEMENTS

Le projet prévoit des raccordements aux réseaux publics :

- **Le réseau d'électricité** via le poste de transformation existant à l'angle sud-ouest. Création d'un poste HTA/BT en limite de propriété, d'une puissance maximale estimée à 240kVA.
- **Le réseau d'eau de ville.** Le besoin en eau du projet se répartit en trois consommations différentes :
 - Eau courante pour lieux de vie (sanitaires, cuisine et points d'eau divers), consommation estimée à $800m^3$ par an.
 - Le lavage des légumes, consommation estimée à $4800m^3$. Ce besoin doit être assuré par de l'eau potable.
 - L'irrigation des cultures, dont le besoin annuel est estimé à $55000m^3$. Ce besoin sera essentiellement assuré par la récupération des eaux pluviales en citernes et en bassins. Néanmoins, le besoin complémentaire en eau de ville est estimé à environ 15% du besoin annuel, soit $8250m^3$. Nous ne prévoyons pas de forage
- **Le réseau de télécommunications** via la fibre optique traversant le chemin de la ferme de Beaurepaire.

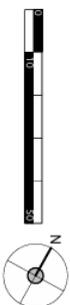
Le projet prévoit également la création d'un réseau d'assainissement non collectif :

- **Le réseau d'assainissement non collectif** pour les eaux usées. Le site accueillera jusqu'à 40 ETP en saison haute. Les eaux usées des sanitaires et de la cuisine seront récoltées dans une filière compacte d'une capacité de traitement de 15EH (Cf. avis SPANC), dimensionnée par un bureau d'études spécialisé.

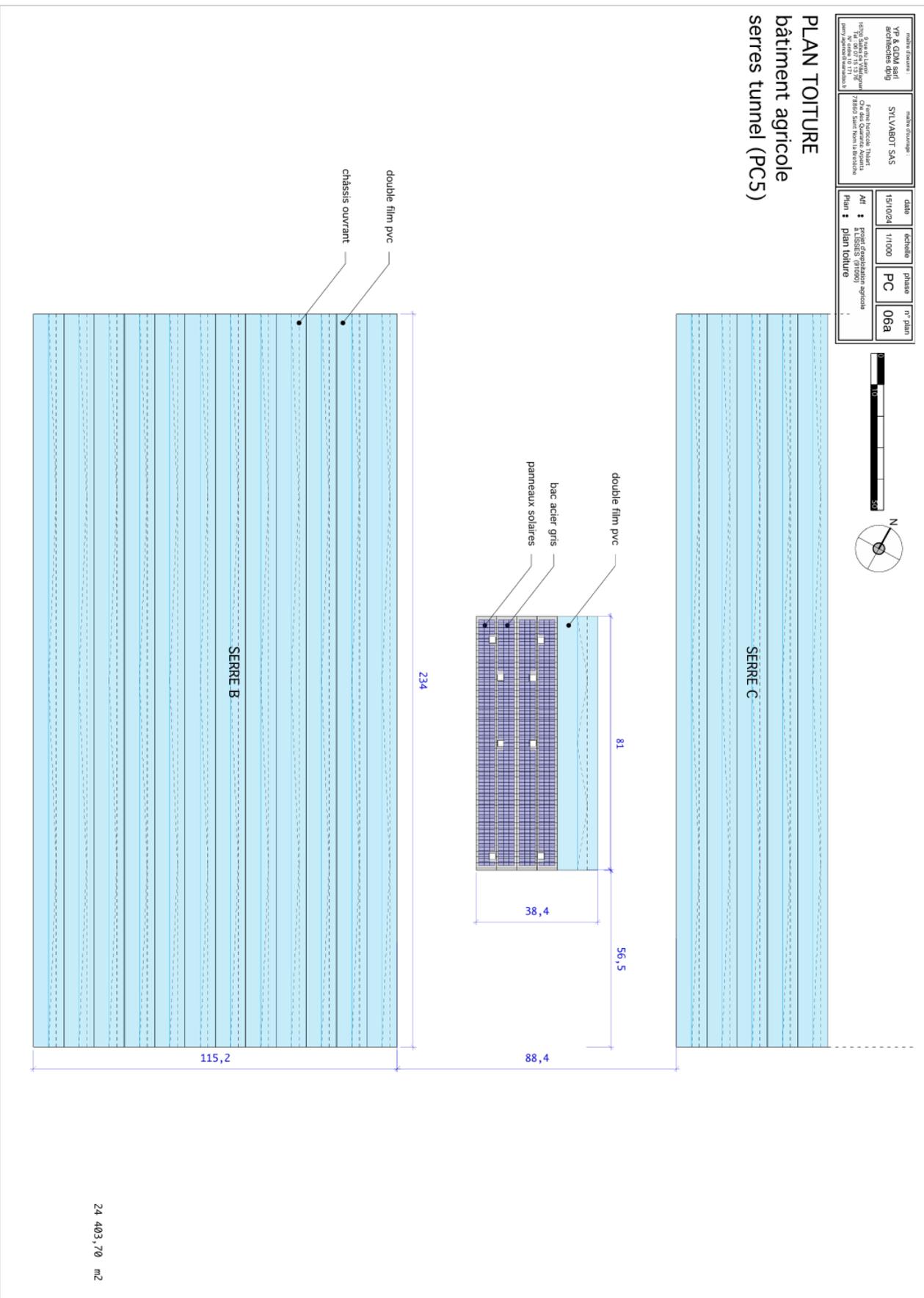
6.2.10 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS A CONSERVER OU A CREER

Voir notice environnementale.

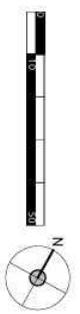
maître d'ouvrage :		maître d'ouvrage :	
YF & GDM sarl architecte dpg		SIV.LABOT SAS	
10 rue du Village 54000 JAILLET-VALENTIGNEY N° ord. 13 77		Espace rural, rural, rural CZ de la Région Lorraine N° ord. 13 77	
date :		feuille :	
15/10/24		1/1000	
Afr :		phase :	
Projet d'élevation agricole		PC	
Plan : plan toiture		06A	



PLAN TOITURE
bâtiment agricole
serres tunnel (PC5)



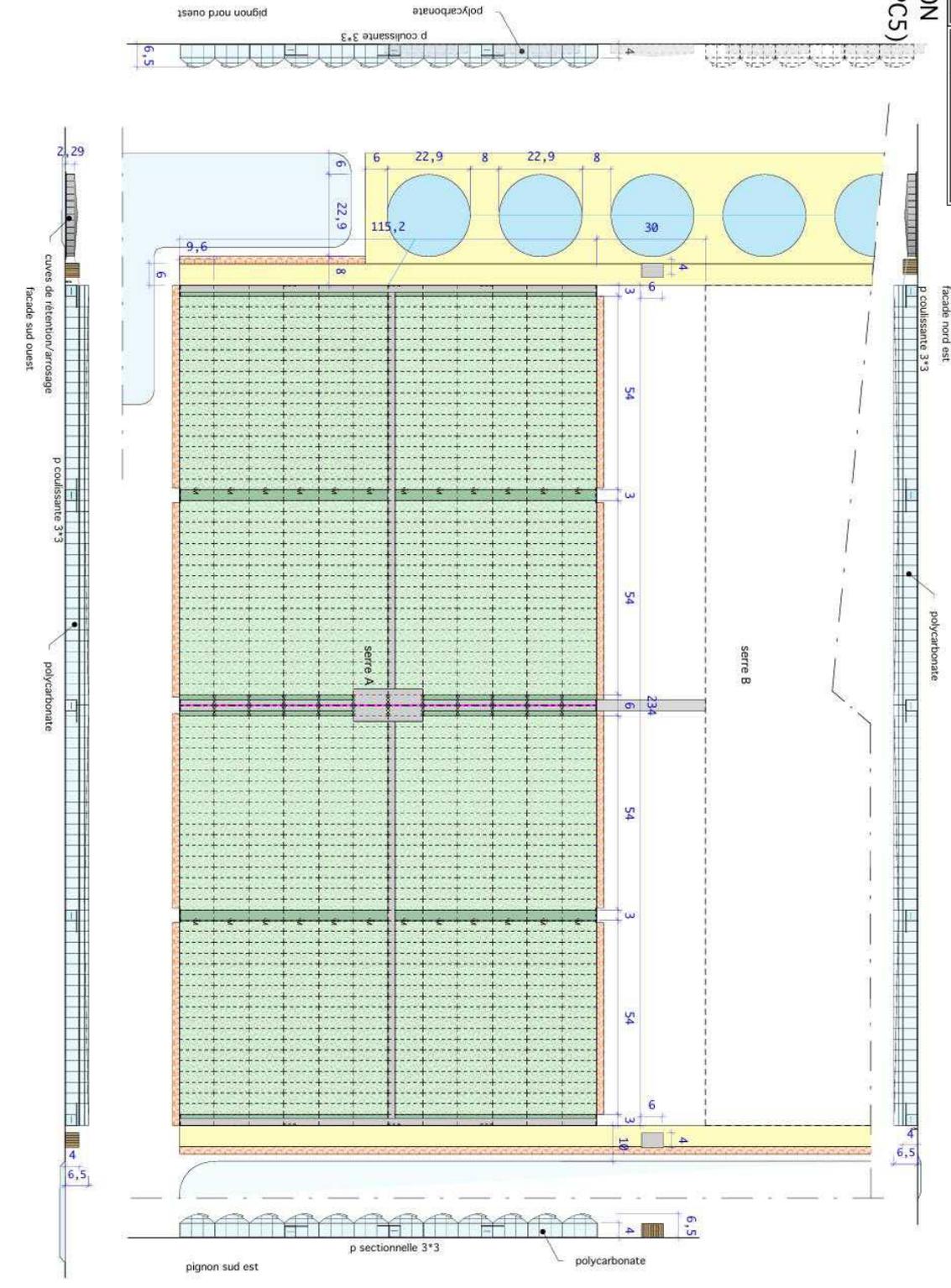
maître d'ouvrage	YP & GDM srl	maître d'œuvre	SYLABOT SAS
architectes dpg	SYLABOT SAS	date	15/10/24
ingénieur en charge	Thomas Gaudin	échelle	1/1000
responsable de projet	Thomas Gaudin	phase	PC
numéro de plan	08a	n° plan	08a
titre	plan élévation	titre	plan élévation



PLAN ELEVATION

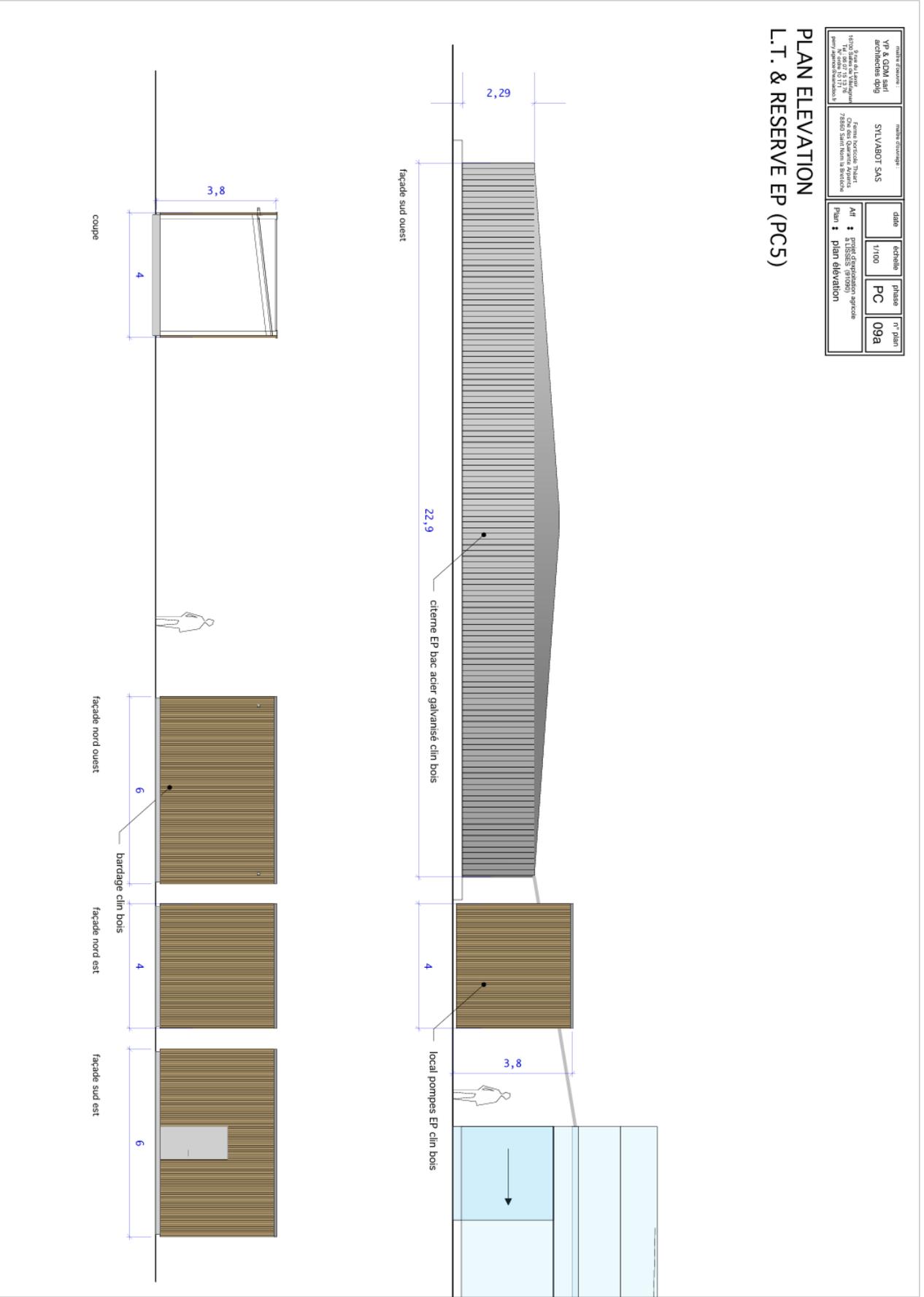
serres tunnel (PC5)

- intérieur :
- cultures
 - allées béton
 - allées bâchées
- extérieur :
- pistes stabilisées
 - bandes fleuries



maître d'ouvrage		date		r° plan	
VP & GDM sarl architectes d'ag		1/1/00		PC 09A	
maître d'œuvre		échelle		phase	
STVLABOT SAS		1/1/00		PC 09A	
Société à responsabilité limitée SIRET : 800 12 131 8 N° de TVA intracommunautaire : FR2800 800121318		A11 : étude d'évaluation énergétique à l'usage de l'Etat		Plan : plan d'élevation	

PLAN ELEVATION
L.T. & RESERVE EP (PC5)



11 ANNEXES

12	Annexe 1 : servitudes	22
13	Annexe 2 : préconisation végétaux – Strate arborée	23
14	Annexe 2 : préconisation végétaux – Strate arbustive	24
15	Annexe 2 : préconisation végétaux – Strate herbacée	25
16	Annexe 2 : préconisation végétaux	26

Préconisations du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien



Erable champêtre
(*Acer campestre*)



Aulne glutineux
(*Alnus glutinosa*)



Bouleau verruqueux
(*Betula pendula*)



Tremble
(*Populus tremula*)



Frêne commun
(*Fraxinus excelsior*)



Alisier terminal
(*Sorbus torminalis*)



Charme
(*Carpinus betulus*)



Cerisier de Sainte-Lucie
(*Prunus mahaleb*)



Chêne sessile
(*Quercus petraea*)



Merisier
(*Prunus avium*)



Cornouiller mâle
(*Cornus mas*)



Prunellier
(*Prunus spinosa*)



Saule blanc
(*Salix alba*)



Noisetier
(*Corylus avellana*)



Tilleul à grandes feuilles
(*Tilia platyphyllos*)



Orme champêtre
(*Ulmus minor*)

Préconisations du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien



Genêt à balais
(*Cytisus scoparius*)



Daphné laureole
(*Daphne laureola*)



Buis
(*Buxus sempervirens*)



Sureau noir
(*Sambucus nigra*)



Nèprun purgatif
(*Rhamnus cathartica*)



Fusain d'Europe
(*Euonymus europaeus*)



Rosier des champs
(*Rosa arvensis*)



Genévrier commun
(*Juniperus communis*)



Viorne lantane
(*Viburnum lantana*)



Grosellier rouge
(*Ribes rubrum*)



Bourdaine
(*Frangula alnus*)



Aubépine épineuse
(*Crataegus laevigata*)



Cornouiller sanguin
(*Cornus sanguinea*)



Chèvrefeuilles des bois
(*Lonicera periclymenum*)



Troène
(*Ligustrum vulgare*)

Préconisations du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien



Dactyle aggloméré
(*Dactylis glomerata*)



Pâquerette
(*Bellis perennis*)



Luzerne lupuline
(*Medicago lupulina*)



Plantain lancéolé
(*Plantago lanceolata*)



Houlique laineuse
(*Holcus lanatus*)



Pâturin des prés
(*Poa pratensis*)



Achillée millefeuille
(*Achillea millefolium*)



Renoncule âcre
(*Ranunculus acris*)



Mauve sauvage
(*Malva sylvestris*)



Vipérine commune
(*Echium vulgare*)



Lotier corniculé
(*Lotus corniculatus*)



Centauree jaccée
(*Centaurea jacea*)



Fétuque rouge
(*Festuca rubra*)



Gaillet jaune
(*Galium verum*)



Trèfle rampant
(*Trifolium repens*)

Création d'une haie bocagère composée d'essences locales et variées sur la limite Ouest de la parcelle, le long du fossé existant, afin de répondre à la liaison intermilieux identifiée au plan de zonage du PLU.

Les essences présentées précédemment, attractives pour la micro-faune (nourricière et refuge) et adaptées au contexte pédo-climatique de la région, sont présentes en partie dans le projet (liste non exhaustive). Les essences envahissantes, banalisantes ou menaçantes pour la flore indigène sont absentes du projet, comme préconisé par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien. On ne trouve donc pas dans le projet de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*), de Thuyas (*Thuja sp.*), de Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica L.*), d'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*), de Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*) ou encore de Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*).

La strate herbacée sera également composée d'espèces locales, d'intérêt écologique. Ces espèces seront implantées à divers endroit du projet : autours des serres, le long des chemins etc.

maître d'ouvrage VP & GDM Saif architectes sp9 16700 St-Jean-de-la-Ruelle Tel. 06 07 15 13 78 perry.architecte@wanadoo.fr		maître d'ouvrage SILVABOT SAS Ferme horicole Thuret Cote de niveau 78800 Saint-Nom-la-Brevière	
date	15/10/24	échelle	1/5 000
phase	PC	nr plan	03a
projet : réhabilitation agricole à USSES (91050) Plan : plan cadastre			

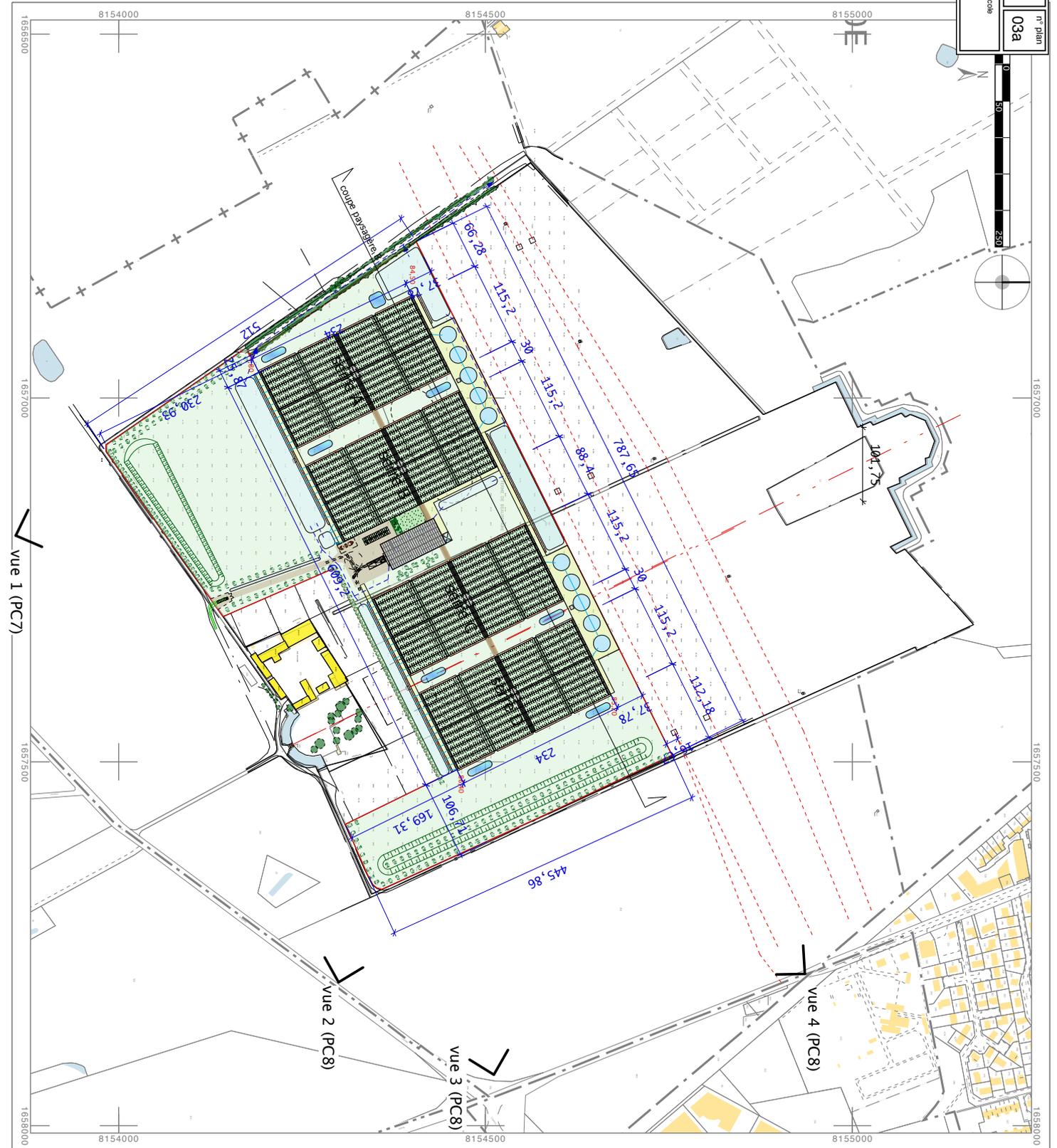
PLAN MASSE (PC2)

Parcelle D 13, 12 : 596 090 m²
 A détacher : 300 000 m² env



	LIMITES PARCELLE
	LIMITES PARCELLE A DETACHER
	CONSTRUCTIONS EXISTANTES
	COTE DE NIVEAU

+ X.XX



maître d'ouvrage		maître d'ouvrage	
VP & GJM SMI architectes opis		SIL VASBOT SAS	
2 rue du Lionnet 10700 Corbeil Essonne Tél. : 06 07 13 13 76 perry.architecte@wanadoo.fr		Ferme Foncière Thiers Cité de la Vallée des Arts 78600 Saint-Nom-la-Brevière Plan : plan cadastre	
date	15/10/24	échelle	1/5 000
phase	PC	tr. plan	02a
projet d'exploitation agricole à LISSES (91050)			

PLAN CADASTRE (PC2)

Parcelle D 13, 12 : 596 090 m²
A détacher : 300 000 m² env

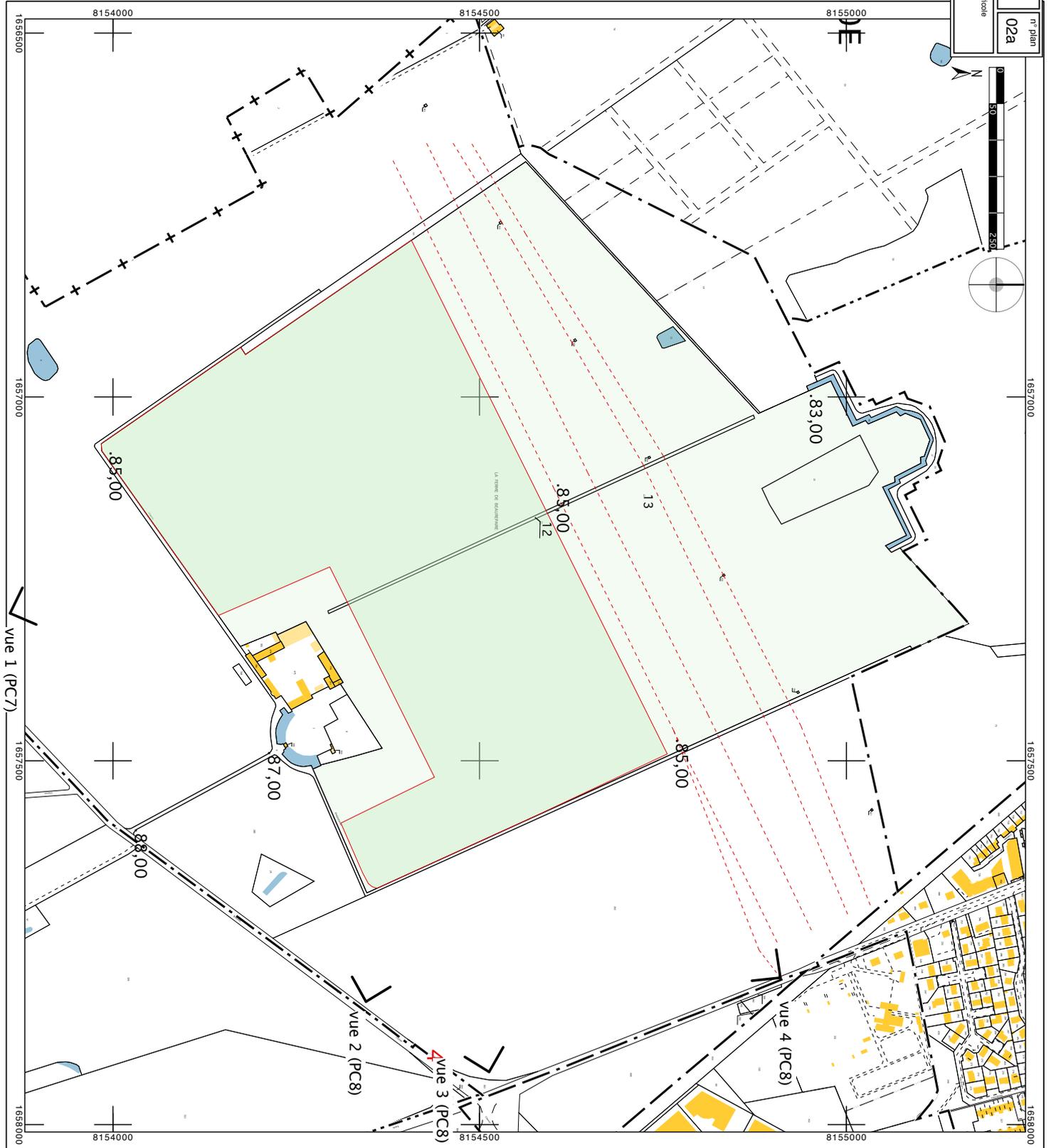


Departement : **ESSONNE**
Commune : **LISSES**

Section : D
Feuille : 000 D 01
Echelle d'origine : 1/2500
Echelle dédition : 1/5000
Date d'édition : 28/05/2024
(fuseau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Corbeil
75-79 rue Feray 91107
91 107 Corbeil-Essonnes cedex
tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 28
cdif.corbeil@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 273746_051109_20057971_ERPS

Mode EDITION***

Réalisé par Guillaume GLAD

Pour le compte de Maître François GERMAIN

Date de réalisation : 15 novembre 2024 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2020-DDT-SE-411 du 22 décembre 2020.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
ferme de Beaufrepaire
91090 LISSES

Référence(s) cadastrale(s):

D0012, D0013

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Bailleur

GFA DE BEAUREPAIRE



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	18/06/2012	non	non	p.4
⁽¹⁾ SIS	Pollution des sols	approuvé	26/10/2020	non	-	p.4
Zonage de sismicité : 1 - Très faible ⁽²⁾				non	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	16 sites* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738, dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06500 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	-
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	<i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	<i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	Remontées de nappes	Oui	<i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	<i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	ICPE : Installations industrielles	Oui	<i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Oui	<i>Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.</i>

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738, dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	6
Déclaration de sinistres indemnisés.....	7
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	8
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	9
Annexes.....	10

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 15/11/2024

Parcelle(s) : D0012, D0013
ferme de Beaufrepaire 91090 LISSES

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe Submersion marine Avalanche
 Mouvement de terrain Mvt terrain-Sécheresse Séisme Cyclone Eruption volcanique
 Feu de forêt autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui non
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers Affaissement Effondrement Tassement Emission de gaz
 Pollution des sols Pollution des eaux autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui non
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** oui non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel Effet thermique Effet de surpression Effet toxique Projection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non

L'immeuble est situé en zone de prescription oui non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location* oui non

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
 Très faible Faible Modérée Moyenne Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 zone 2 zone 3
 Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui non

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui non

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/264 du 26/10/2020 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui non

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :
 oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans non zonage indisponible

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui non

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui non

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Bailleur GFA DE BEAUREPAIRE à le

Locataire à le

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

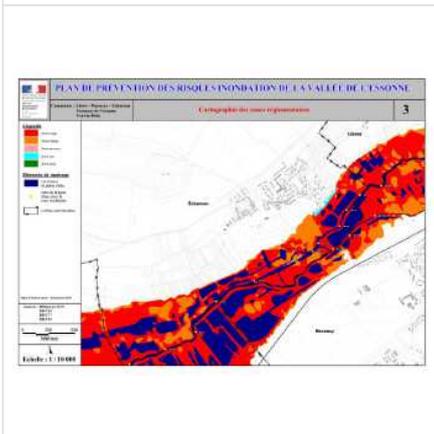
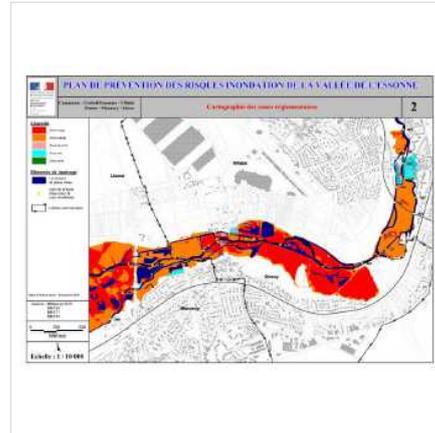
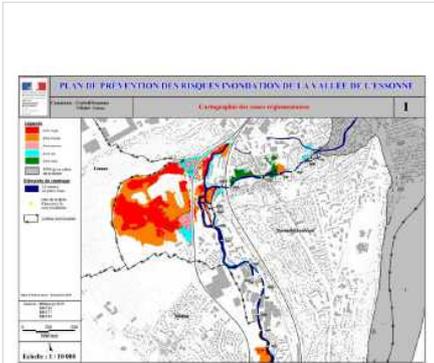
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738, dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

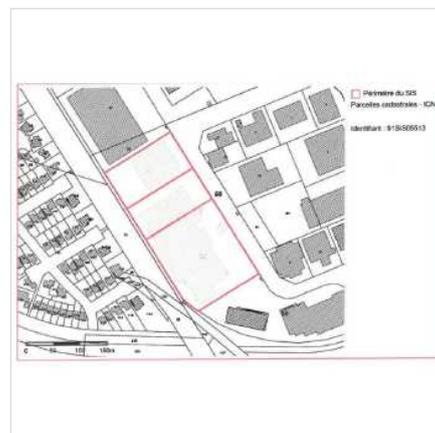
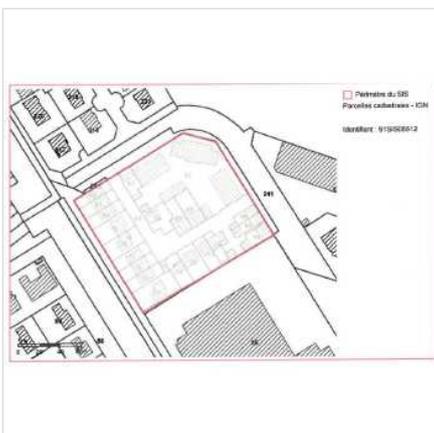
Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRn Inondation, approuvé le 18/06/2012



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 26/10/2020



*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/2021	20/06/2021	02/07/2021	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2018	30/09/2018	09/08/2019	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2015	05/06/2016	16/06/2016	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	05/05/2012	05/05/2012	21/10/2012	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2006	31/03/2006	10/10/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/12/1995	30/09/1996	01/06/1997	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	13/01/1983	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Evry - Essonne
 Commune : Lisses

Adresse de l'immeuble :
 ferme de Beaurepaire
 Parcelle(s) : D0012, D0013
 91090 LISSES
 France

Etabli le : _____

Bailleur : _____

GFA DE BEAUREPAIRE

Locataire : _____

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 15/11/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2020-DDT-SE-411 en date du 22/12/2020 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé.

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° 2020-DDT-SE-411 du 22 décembre 2020

> Cartographies :

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

Arrêté préfectoral n° 2020-DDT-SE-N° 411 du 22 décembre 2020

**relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols
sur la commune de LISSES (Essonne)**

**Le Préfet de L'Essonne
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 à L. 125-7 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ainsi que les articles L.563-1 et R.563-1 à D.563-8-1 relatifs à la prévention du risque sismique ; et les articles L.556-2 et R.125-41 à R.127-47 relatifs aux secteurs d'information sur les sols ;

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

VU le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Eric JALON, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU l'arrêté n°2012 PREF/DCSIPC/SIDPC N° 79 du 29 août 2012 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de LISSES (Essonne) ;

VU l'arrêté n°2020-PREF-DCPPAT-BCA-164 du 24 août 2020 portant délégation de signature à Monsieur Philippe ROGIER, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, directeur départemental des territoires de l'Essonne ;

VU l'arrêté n°2020-DDT-SG-BAJAF-231 du 28 août 2020 portant subdélégation de signature au sein de la direction départementale des territoires ;

VU l'arrêté n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/264 du 26 octobre 2020 instituant des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur la commune de LISSES ;

VU l'arrêté n° 2020-DDT-SE-N° 405 du 22 décembre 2020 portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de mettre à jour la liste des risques et pollutions à prendre en compte sur le territoire de la commune de Lisses et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques et la pollution des sols ;

ARRÊTE

Article 1

La commune de Lisses est :

- exposée aux risques naturels d'inondation par débordement de la rivière Essonne ;
- concernée par les secteurs d'information sur les sols SIS suivants :
 - n°91SIS05512 relatif au site FB Logistique,
 - n°91SIS05513 relatif au site ROTO Francilienne.

Le dossier communal d'information sur les risques naturels et technologiques est annexé au présent arrêté.

Article 2

Les documents de référence relatifs aux risques et pollutions auxquels la commune est exposée sont :

- le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Essonne approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral n°2012-DDT-SE-n° 280 ;
- les secteurs d'information sur les sols (SIS) sur la commune institués le 26 octobre 2020 par arrêté préfectoral n° 2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/264.

Article 3

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs pour l'état des risques naturels et technologiques utile à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sont consignés dans un dossier communal d'information qui comprend :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité du risque auquel la commune est exposée et mentionne les documents de référence auxquels le vendeur ou bailleur peut se référer,
- des documents graphiques délimitant les zones exposées au risque inondation et les secteurs d'information sur les sols.

Article 4

Le dossier communal d'information et les documents de référence sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie de Lisses et de la préfecture de l'Essonne.

Article 5

Ces informations sont mises à jour conformément aux dispositions des articles L.125-5 à L.125-7 du code de l'environnement.

Article 6

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune de Lisses et à la présidente de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Lisses et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien.

Le dossier est consultable sur le site Internet des services de l'État en l'Essonne : <http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobilières-et-installations-classees/Information-Acquereurs-Locataires>.

Article 7

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site internet : <http://www.georisques.gouv.fr>

Article 8

Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral n° 2012 PREF/DCSIPC/SIDPC N° 79 du 29 août 2012.

Article 9

Monsieur le préfet, le directeur de cabinet, le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental des territoires et le maire de Lisses sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

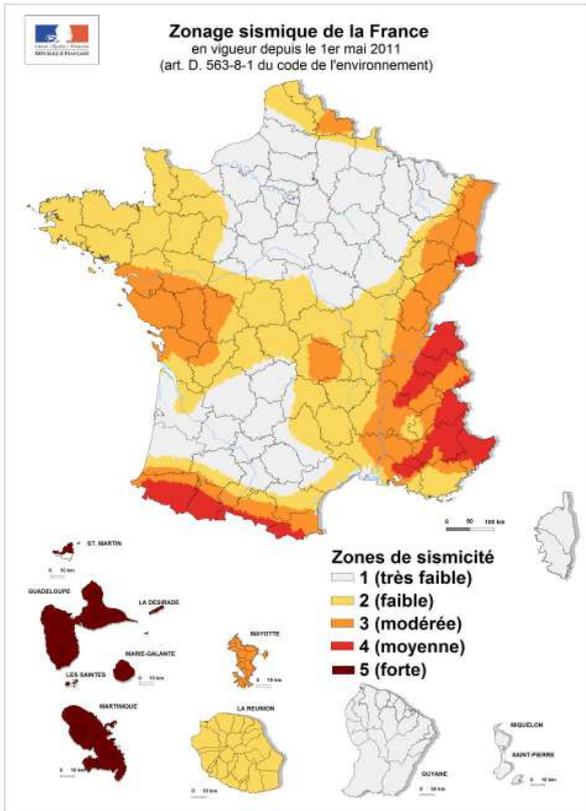
Pour le préfet, par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires
et par subdélégation

La Cheffe du Service Environnement


Sandrine FAUCHET

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

- La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):**
- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée**
 - II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles**
 - III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux**
 - IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)**

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

- Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :**
- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;
 - en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
 - en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
 - en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.
- Pour connaître, votre zone de sismicité:** <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>



Zonage réglementaire

Zones de sismicité

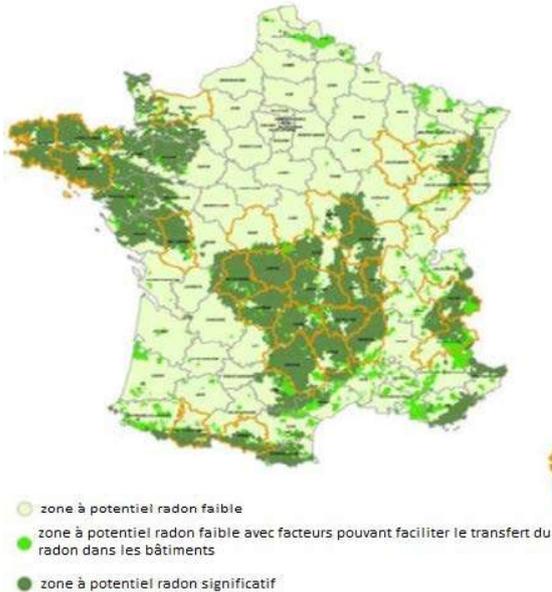
- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour commune IGN 2018
 Fond de carte maptiler
 Données sismiques MTE5 2010



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr

DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

Liste des annexes :

- PV AG GFA.pdf
- Procuration SCEA.pdf
- PROCURATION PUBE SYLVABOT_23199433
- Summary
- Plan cadastre.pdf
- 04 Notice descriptive du permis de construire - Lisses
- 03 NEO-LIS-PC.MAS 5000°
- 02 NEO-LIS-PC.Cadastre
- ERP Edition