

2026/223



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le 07 septembre 2026

L'an 2026 et le 7 septembre à 20 heure 30, le Conseil Municipal de la commune de VILLAINES-LA-JUHEL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, salle du conseil municipal de la mairie de VILLAINES-LA-JUHEL sous la présidence de Éric BRÉHIN, Maire.

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
23	18	23
Date de la convocation		
02 septembre 2026		
Vote		
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération. Pour : 23 Contre : 0 Abstentions : 0		

Date d'affichage
09/09/2026

Date de réception en
s/Préfecture
09/09/2026

Présents : Éric BRÉHIN, Frédéric BARRÉ, Aurélie JARRY, Michel ROULAND, Romain BARBIER, Cécile CHOPIN, Paul MAHÉRAULT, Liliane ÉDON, Ellen SCHMITT, Nicole JANVIER, Marina FURON, Nathalie LEROUX, Gwénola NIZAN, Virginie MEUNIER, Gwénaél BOURG, Élodie POTTIER, Bastien DUTERTRE, Alain BERG.

Excusés ayant donné procuration : Bernard PENNETEAU pouvoir à Cécile CHOPIN, Pascal BOURGAULT pouvoir à Éric BRÉHIN, Étienne PAILLARD pouvoir à Nicole JANVIER, Benoît PERRIER pouvoir à Bastien DUTERTRE, Sandra MARCK pouvoir à Alain BERG.

A été nommé secrétaire : Bastien DUTERTRE

D-26-09-03

Installation et exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol au Champ Guérin - Approbation du bail emphytéotique administratif avec la société Tournesols MAYENNAIS

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2121-29, L.2122-21 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L.2122-1-4 ;

Vu la manifestation d'intérêt spontanée communiquée par la société Tournesols Mayennais regroupant la Société Energie Mayenne, Enercoop Pays de la Loire et Énergie Partagée par e-mail en date du 22/06/2023 ;

Vu l'avis de publicité publié le 06/07/2023 afin de solliciter l'intérêt de concurrents potentiels pour l'attribution de cette emprise du domaine public ;

Vu l'absence de proposition concurrente à l'expiration du délai de publicité ;

Vu le rapport de présentation ;

Vu la délibération n°D23_10_02 du 16 octobre 2023 approuvant la mise à disposition des parcelles cadastrées **section C numéros 566, 364 et 1003**, situées à Villaines-la-Juhel (53700), "**Le Grand Champ**", à la société Tournesols Mayennais pour permettre la réalisation d'un projet de développement d'énergies renouvelables portant sur l'installation et l'exploitation **d'une centrale**

photovoltaïque au sol de 300 kWc et approuvant la signature d'une promesse de convention d'occupation temporaire avec la société Tournesols Mayennais ;

VU la promesse de convention d'occupation temporaire portant sur les parcelles cadastrées **section C numéros 566, 364 et 1003**, situées à Villaines-la-Juhel (53700), "**Le Grand Champ**", signée par la société Tournesols Mayennais et la commune en date du 19 mars 2025 ;

VU le projet de bail emphytéotique administratif adressé par ANC 53 en charge du dossier indiquant dans ce cadre, ce n'est pas une convention d'occupation temporaire qui convient ;

CONSIDÉRANT que la société Tournesols Mayennais regroupant la Société Energie Mayenne, Enercoop Pays de la Loire et Énergie Partagée, a réalisé un projet de développement d'énergies renouvelables sur une emprise du domaine public ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de régulariser la mise à disposition de cette emprise sous la forme d'un bail emphytéotique administratif et non sous la forme d'une convention d'occupation temporaire, initialement prévue ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide,

- D'APPROUVER la mise à disposition du domaine privé de la commune, regroupant les parcelles cadastrées **section C numéros 566, 364 et 1003, nouvellement cadastrée section AM n°171** suite au remaniement cadastrale de la commune, située à Villaines-la-Juhel (53700), "**Le Grand Champ**", par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique administratif avec la société Tournesols Mayennais.
- D'APPROUVER les servitudes à créer figurant au projet d'acte transmis par la SELARL Alliance Notaires Conseils 53, sise à Villaines-la-Juhel, annexé à la présente.
- D'APPROUVER la signature d'un bail emphytéotique administratif avec la société Tournesols Mayennais.
- DE CONFÉRER tous pouvoirs à Monsieur le Maire, ou le 1er adjoint, pour exécuter la présente délibération et notamment signer bail emphytéotique administratif.

Pour copie certifiée conforme
VILLAINES-LA-JUHEL, le 09 septembre
2026

Le Maire,
Éric BRÉHIN

Le Secrétaire de Séance,
Bastien DUTERTRE

Dans les deux mois à compter de la publication et/ou notification de la présente délibération, les recours suivants peuvent être introduits :

un recours gracieux, adressé auprès du Maire de Villaines-la-Juhel - 10 rue Gervaiseau - 53700 Villaines-la-Juhel,
un recours contentieux, adressé au Président du Tribunal Administratif de Nantes - 6 allée de l'Île Gloriette - BP 24111 - 44041 Nantes Cédex 01.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens", accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Ce recours juridictionnel doit être déposé au plus tard avant l'expiration du 2e mois suivant la date de notification de l'arrêté contesté (ou bien du 2e mois suivant la date du rejet de votre recours gracieux).

Envoyé en préfecture le 09/09/2026

Reçu en préfecture le 09/09/2026

Publié le

ID : 053-215302712-20260907-D_26_09_03-DE



réf : A 2026 00057 / GL/LR

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le ---

Maître Gilles LERAY membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée "ALLIANCE NOTAIRES CONSEILS 53", titulaire d'offices notariaux à VILLAINES-LA-JUHEL (Mayenne), LASSAY-LES-CHATEAUX (Mayenne) et GORRON (Mayenne), dont le siège est à GORRON (Mayenne), 11, place du Champ de Foire ; notaire associé nommé à la résidence de VILLAINES-LA-JUHEL (53700), CRPCEN 53070, soussigné

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

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF
PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

La "COMMUNE DE VILLAINES LA JUHEL", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Mayenne, ayant son siège à VILLAINES LA JUHEL (53700), 10 rue Gervaiseau.

Identifiée sous le numéro unique d'identification 215 302 712.

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"
D'UNE PART

2) Emphytéote

La société dénommée "TOURNESOLS MAYENNAIS",
Société par actions simplifiée au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à NANTES (44200), Le Solilab 8 rue de Saint Domingue.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTES et identifiée sous le numéro unique d'identification 917 687 907.

Ladite Société ci-après désignée "L'EMPHYTEOTE"
D'AUTRE PART



PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le bailleur :

- La Commune de COMMUNE DE VILLAINES LA JUHEL est représentée par M---, ---PROFESSION, demeurant à ---, ici présent, agissant en qualité de Maire de ladite commune, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du ---, dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-annexée, déclarant que cette délibération a été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le tribunal Administratif.

En ce qui concerne l'emphytéote :

- La société "TOURNESOLS MAYENNAIS" est représentée par M---, ---PROFESSION, demeurant à ---, ici présent, agissant en qualité de ---, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à ---, du ---, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

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

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

Lesquels se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux dispositions de l'article L.1311-2 du Code général des collectivités territoriales qu'ils viennent de conclure entre eux.

EXPOSE PREALABLE

I - Manifestation d'intérêt spontanée par la société TOURNESOLS MAYENNAIS

Par manifestation d'intérêt spontanée en date du 22 juin 2023, la société TOURNESOLS MAYENNAIS a proposé à la commune de VILLAINES-LA-JUHEL de réaliser une installation de panneaux solaires photovoltaïques au sol. Pour la réalisation de ce projet, la société TOURNESOLS MAYENNAIS a sollicité la mise à disposition des parcelles alors cadastrées section C numéros 364, 566 et 1003.

II - Délibération municipale décidant du lancement d'une procédure de publicité



Aux termes d'une délibération en date du 26 juin 2023, le conseil municipal de la commune de VILLAINES-LA-JUHEL a décidé ce qui suit littéralement rapporté :

" - DE REALISER, après réception d'une manifestation d'intérêt spontanée de la société Tournesols Mayennais, un avis de publicité durant une durée de 20 jours, à compter du 06 juillet 2023 au 25 juillet 2023, afin de solliciter l'intérêt de concurrents potentiels pour l'attribution de cette emprise du domaine public, via les canaux suivants :

- sur le site internet de la commune,*
- dans le journal Ouest France,*
- et affichage en mairie.*

- DE CONFERER tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour exécuter la présente délibération et notamment exécuter toutes les formalités en résultant.

- D'AUTORISER Monsieur le Maire, ou l'un de adjoints, à signer tout document se rapportant à ce projet".

Une copie de ladite délibération est demeurée annexée aux présentes après mention.

III - Délibération municipale décidant de la mise à disposition du domaine public

Aux termes d'une délibération en date du 16 octobre 2023, le conseil municipal de la commune de VILLAINES-LA-JUHEL a décidé ce qui suit littéralement rapporté :

" - D'APPROUVER la mise à disposition des parcelles cadastrées section C numéros 566, 364 et 1003, situées à Villaines-la-Juhel (53700), "Le Grand Champ", à la société Tournesols Mayennais pour permettre la réalisation d'un projet de développement d'énergies renouvelables portant sur l'installation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol de 300 kWc.

- D'APPROUVER la signature d'une promesse de convention d'occupation temporaire avec la société Tournesols Mayennais, ou un actionnaire de la société s'engageant en son nom et pour son compte, conformément aux conditions de la promesse annexée à la présente délibération.

- DE CONFERER tous pouvoirs à Monsieur le Maire, ou l'un de ses adjoints, pour exécuter la présente délibération et notamment signer la convention d'occupation temporaire".

Une copie de ladite délibération est demeurée annexée aux présentes après mention.

IV - Signature de la promesse de convention d'occupation temporaire

La commune de VILLAINES-LA-JUHEL et la société TOURNESOLS MAYENNAIS ont conclu en date du 19 mars 2025 une promesse de convention d'occupation temporaire portant sur la parcelles cadastrées section C numéros 364, 566 et 1003.

Une copie de ladite convention est demeurée annexée aux présentes après mention.

V - Arrêté de non-opposition à la déclaration préalable

Aux termes d'un arrêté de non-opposition à la déclaration préalable n° DP 053 271 25 20022 présentée le 24 avril 2025 par la société Tournesols Mayennais, la préfète de la Mayenne a arrêté ce qui suit littéralement rapporté :

" **ARRÊTE** :

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2, 3 et 4 ;

Article 2 : La hauteur des clôtures devra être limitée à 1,20 m et elles devront être posées à 30cm du sol à intervalles réguliers pour le passage de la petite faune ;

Article 3 : L'entreprise qui sera en charge de la réalisation des travaux de terrassement nécessaires à l'implantation du parc photovoltaïque devra être informée qu'en cas de pollution résiduelle des sols la protection de ses salariés devra être assurée le cas échéant via une mission de coordination sécurité et protection de la santé (CSPS), ainsi que la mise en dépôt des terres issues du terrassement dans un centre de traitement spécialisé.

Article 4 : Avant toute intervention sur un arbre ou une haie (arrachage, coupe, taille, entretien, etc.) présents sur les parcelles concernées par le projet, l'absence d'habitats ou de spécimens d'espèces protégées au titre du Code de l'environnement devra être vérifié. En cas de présence avérée, une demande de dérogation de destruction d'habitat d'espèces protégées sera nécessaire et il sera obligatoire de mettre en place des mesures ERC (éviter, réduire, compenser).

Recommandations : Il est recommandé que les interventions sur les arbres se fassent en dehors de la période du 16 mars au 15 août, dates correspondantes à la période de reproduction des oiseaux".

Une copie dudit arrêté est demeurée annexée aux présentes après mention.

VI - Attestation de non-recours

Une attestation de non recours des délibérations des 22 juin et 16 octobre 2023 a été délivrée le 29 janvier 2026 par Monsieur le Premier Adjoint au Maire de VILLAINES-LA-JUHEL et est demeurée annexée aux présentes. Ladite attestation dispose que lesdites délibérations n'ont donné lieu à aucun recours administratif gracieux auprès des services communaux et qu'il n'a pas été averti, au jour de l'attestation d'un recours contentieux pour excès de pouvoir déposé auprès du Tribunal administratif de Nantes.

VII - Délibération modificative décidant de la mise à disposition du domaine privé par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique administratif

C'est à tort et par erreur qu'il a été indiqué que les parcelles objets des présentes faisaient partie du domaine public de la commune. Aux termes d'un courriel en date du 25 février 2026, la commune de VILLAINES-LA-JUHEL a indiqué au notaire soussigné que les parcelles faisaient partie du domaine privé de la commune. Par suite,

et conformément à la jurisprudence actuellement en vigueur (Cass. civ., 3ème, 15 juin 2023, n°21-22.816) la nature juridique d'un bail emphytéotique portant sur la mise à disposition du domaine privé d'une commune en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relative à la production d'énergies renouvelables, est administrative.

Aux termes d'une délibération en date du XXX, le conseil municipal de la commune de VILLAINES-LA-JUHEL a décidé ce qui suit littéralement rapporté :

A COMPLETER UNE FOIS DELIBERATION RECUE

Cela exposé, il est passé aux conventions faisant l'objet des présentes.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le bailleur, par ces présentes, donne à bail emphytéotique , conformément aux dispositions de l'article L.1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à l'emphytéote, ici présent et qui accepte, en vue de la construction et de l'exploitation d'une centrale photovoltaïque, l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

Commune de VILLAINES LA JUHEL (Mayenne)

Une parcelle de terre, située à VILLAINES LA JUHEL (53700), Le Grand Champ, et cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AM	171	LE GRAND CHAMP	41 a 05 ca
Contenance totale				41 a 05 ca

Un extrait de plan cadastral et un modèle 1 sont demeurés annexés aux présentes après mention.

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

Etant ici précisé que la parcelle objet des présentes provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section AM numéro 1 aux termes d'un document d'arpentage établi par Monsieur Franck LE BOULANGER, géomètre-expert à CHANGE (53810) 21 rue Ferdinand Buisson - Parc Tertiaire Cérés Bâtiment I. Ledit document modificatif du parcellaire a été publié au service de la publicité foncière DE LA MAYENNE le 31 décembre 2025.

Ladite parcelle cadastrée section AM numéro 1 provenant elle-même de la réunion des parcelles cadastrées section C numéros 219, 364, 559, 566, 616, 961, 1003 et 1153 aux termes d'un procès-verbal de remaniement de la commune de VILLAINES-LA-JUHEL en date du 5 juin 2025 publié au service de la publicité

foncière DE LA MAYENNE le 5 juin 2025, volume 2025P, numéro 5351.

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Georges BONS, notaire à FRESNAY-SUR-SARTHE (Sarthe), le 3 novembre 1988, publié au service de la publicité foncière de Mayenne, le 16 novembre 1988, volume 2812, numéro 32.

Objet - Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général conférée par la collectivité bailleur aux présentes, mission non conférée à un organisme à ce jour.

DUREE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour **une durée de TRENTE (30) années entières et consécutives ayant commencé à courir verbalement le 1er septembre 2025 pour finir le 31 août 2055.**

Etant ici précisé que ledit bail a d'abord été conclu verbalement par les parties à compter du 1er septembre 2025 afin de permettre à l'emphytéote de commencer les travaux. Il prend date certaine à ce jour.

La durée du présent bail pourra être prorogée pour une durée de cinq (5) ans et pourra être exercée deux fois après accord entre les parties.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Dans tous les cas, la durée du présent bail, éventuellement prolongée, ne peut excéder 70 ans.

REDEVANCE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à **CINQ CENTS EUROS (500,00 €)**, que l'emphytéote s'oblige à payer entre les mains du bailleur par chèque ou virement bancaire, annuellement et d'avance le 31 janvier de chaque année, pour la première fois dans un délai de trente (30) jours après la mise en service de la centrale photovoltaïque.

La date de mise en service correspond à la date à laquelle la centrale injecte les premiers kilowattheures dans le réseau public de distribution.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

Destination du bien - Le bien objet des présentes sera exclusivement destiné à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque constituée de panneaux photovoltaïques au sol et à la production d'énergie.

Etat des lieux - L'emphytéote prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.

Etant ici précisé qu'aucun état des lieux n'a été réalisé préalablement aux présentes.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'achèvement des installations et préalablement à la mise en service de la centrale photovoltaïque.

Un état des lieux contradictoire et des inventaires seront dressés, dans les mêmes conditions, lors de la restitution des emprises, pour quelque cause que ce soit.

Ces états des lieux seront à la charge de l'emphytéote s'il souhaite les faire réaliser par commissaire de justice.

Engagement d'installation et d'utilisation - L'emphytéote aura la faculté d'installer, sur l'immeuble loué, des panneaux photovoltaïques conformes aux plans annexés.

Cette installation devra être conforme aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant de la déclaration préalable.

L'emphytéote aura seul la qualité de maître d'ouvrage des travaux réalisés sur le bien loué pour les besoins exclusifs de la centrale photovoltaïque qu'il projette de mettre en œuvre.

L'emphytéote veillera à l'insertion dans le paysage de l'ensemble de l'installation. Le preneur sera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la bonne exécution des travaux que pour prononcer la livraison et la mise en service de la centrale photovoltaïque.

L'emphytéote exploitera sous sa seule responsabilité et à ses risques et périls le bien loué.

L'emphytéote devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines.

Mise en service et exploitation - La mise en service et l'exploitation de la centrale photovoltaïque et de ses accessoires ainsi que plus généralement la réalisation de travaux et aménagements de raccordement au réseau public devront avoir lieu conformément aux normes, règles de l'art et prescriptions réglementaires et obligations résultant des autorisations d'urbanisme.

L'emphytéote s'engage, pendant toute la durée du bail, à se conformer aux lois et règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail ou encore la sécurité.

L'emphytéote s'oblige à respecter les lois et règlements établis par les autorités compétentes existantes et à venir, notamment ceux liés à la prévention contre le risque d'incendie, pendant toute la durée du bail.

Entretien - Réparations - Pendant toute la durée du bail, l'emphytéote devra conserver en bon état d'entretien les installations de panneaux, et effectuer à ses frais,

et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature ainsi que le remplacement de tous éléments au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

L'emphytéote s'engage à maintenir le bien loué en bon état et notamment à effectuer l'entretien des espaces verts.

Propriété des améliorations et constructions - Tous les travaux, ouvrages, installations et aménagements réalisés par l'emphytéote resteront la seule propriété de ce dernier jusqu'au l'expiration normale ou anticipée du présent bail.

A l'expiration du présent bail, et selon l'option retenue par le bailleur, les ouvrages, installations et aménagements réalisés par l'emphytéote seront démontés par ce dernier à ses propres frais ou transférés au bailleur dans les conditions prévues aux présentes.

L'emphytéote constituera, sous sa seule responsabilité, les provisions nécessaires pour démanteler le cas échéant les installations et pour remettre le bien dans un état similaire à son état initial.

Visite des lieux - L'emphytéote devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix-huit heures, sauf les dimanches et jours fériés.

Informations et contrôles - L'emphytéote devra informer, sans délai, le bailleur de tout fait même sans dégât apparent, dommages, détérioration, de nature à préjudicier au site mis à sa disposition.

Le bailleur pourra solliciter, à tout moment par écrit, auprès de l'emphytéote, toute information ou précision concernant le site mis à disposition ainsi que sur les conditions d'exécution du présent bail.

L'emphytéote s'engage à y répondre dans un délai maximum de dix (10) jours, sauf urgence.

Communication des données et informations - Le bailleur pourra communiquer sur les caractéristiques principales de la centrale photovoltaïque et la quantité d'énergie produite. La périodicité et modalités techniques de transmission seront à définir directement entre les parties.

Obligations du bailleur - Le bailleur garantit au preneur la jouissance paisible du site et de tous droits qui en sont l'accessoire.

Le bailleur s'interdit d'intervenir de quelque manière que ce soit sur la centrale photovoltaïque et ses accessoires (aménagements de son raccordement, câbles, panneaux, outils de comptage, etc...) et plus généralement sur les constructions, ouvrages, installations ou améliorations réalisés par le preneur sur les biens.

Cession - Sous-location - L'emphytéote ne peut céder son droit au présent bail ou le sous-louer en tout ou partie sans avoir obtenu l'accord exprès du bailleur.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

Impôts et charges divers - L'emphytéote acquittera les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué, les constructions éventuelles et installations de panneaux qui seront édifiés par ses soins peuvent et pourront être assujettis, y compris ceux qui, de droit, seront à la charge du bailleur. Il devra également rembourser au bailleur les impôts et charges locatives incombant à l'emphytéote.

Assurances - L'emphytéote devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant la durée du bail, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre les risques d'incendie, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques tant des biens loués que des constructions, le matériel et les marchandises.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

Pour le cas où l'activité exercée par l'emphytéote entraînerait des surprimes d'assurances, l'emphytéote devrait également les acquitter.

L'emphytéote déclare avoir souscrit les contrats d'assurance suivants :

- une assurance responsabilité décennale pour la réalisation de la centrale photovoltaïque et de ses accessoires, accompagnée d'un avis technique, d'une appréciation technique d'expérimentation ou d'une enquête technique nouvelle ;
- une assurance tout risque chantier ;
- une assurance responsabilité civile ;
- une assurance dommages aux biens couvrant l'ensemble des composants de la centrale photovoltaïque.

Une copie desdits contrats d'assurance et les acquits de primes sont demeurés annexés aux présentes après mention.

L'emphytéote communiquera chaque année une copie des attestations des contrats d'assurance susvisés.

A défaut de souscription desdits contrats, de résiliation par l'emphytéote ou de non-transmission des attestations de contrat, le bailleur pourra prononcer la résiliation immédiate du présent bail par simple lettre recommandée.

En cas de sinistre, les indemnités versées par les compagnies d'assurance seront, sauf décision contraire des parties, exclusivement employées par l'emphytéote pour la réparation et la remise en état de la centrale photovoltaïque.

Exclusion de responsabilité du bailleur - L'emphytéote renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait

être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le bailleur serait reconnu civilement responsable.

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, les monte-charges, etc.

- en cas de trouble apporté à la jouissance du preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du bailleur, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur.

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le bailleur n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés.

Tolérances - Modifications - Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis, le respect de la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Clause résolutoire - Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix, défaut de communication des informations nécessaires à l'établissement et au contrôle de la redevance, défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, atteinte à la destination ou à l'utilisation du site, défaut de communication des attestations d'assurance en cours de validité, commission par le preneur de détériorations graves sur le site ou défaut de transmission des rapports de vérification annuels et triennaux émis par un bureau de contrôle et/ou transmis avec le dossier de réponse aux observations de la Commission de sécurité, si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

La résolution pour faute n'ouvrira droit à aucune indemnité au profit de l'emphytéote.

Résiliation à la demande du preneur - Le présent bail pourra être résilié judiciairement à la demande de l'emphytéote en cas de réalisation de l'une des conditions suivantes :

- Survenance d'évènements portant atteinte à l'équilibre économique prévisionnel du projet ou d'impossibilité de mise en œuvre du projet pour des raisons indépendantes de la volonté de l'emphytéote (hausse conséquente des conditions de financement, défaut de signature du contrat d'achat de l'électricité, défaut de mise en œuvre du raccordement au réseau public d'électricité, permis ou remise en cause de subvention) ;
- Annulation pour quelque cause que ce soit de tout ou partie des autorisations administratives nécessaires à la construction ou à

l'exploitation de la centrale photovoltaïque et de ses accessoires ;

- Interdiction légale, réglementaire ou administrative d'exploiter l'installation photovoltaïque ;
- Arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation de l'installation photovoltaïque, consécutivement à :
 - une modification légale ou réglementaire affectant les autorisations, permis ou licences nécessaires à son exploitation;
 - la destruction importante des constructions ou installations ayant été édifiées ;
 - la destruction partielle ou totale du réseau de transport d'électricité, nécessitant une interruption longue de l'exploitation de la centrale photovoltaïque d'une durée supérieure à dix (10) jours.

Dans le cas où l'emphytéote aurait, pour les besoins du financement de la centrale photovoltaïque, constitué des sûretés au profit de tiers ou souscrit toute forme de prêts auprès d'organismes de financement, la résiliation du présent bail ne pourra avoir lieu, quel que soit les cas exposés ci-dessus, sous peine d'opposition aux tiers bénéficiaires de sûretés, aux organismes de financement ou d'organisme de crédit-bail, avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision de résiliation aura été prise par l'emphytéote et signifié à ces derniers.

Si, à l'expiration de ce délai de deux mois, les titulaires de sûretés, organismes de financement ou de crédit-bail n'ont pas signifié à l'emphytéote leur substitution pure et simple dans les obligations de ce dernier, l'emphytéote pourra poursuivre la résiliation amiable du présent bail, le cas échéant, par voie d'avenant.

Pour le cas où des droits réels auraient été consentis au profit des tiers et autres organismes de financement, l'emphytéote devra alors rapporter la mainlevée des inscriptions.

Fin du bail - Pour l'application des hypothèses prévues ci-dessus, il est précisé :

- Qu'en cas de démantèlement de l'installation, l'emphytéote demeurera titulaire de l'autorisation d'occupation du domaine jusqu'à la suppression complète de la centrale photovoltaïque et de ses accessoires. Il demeurera responsable des opérations conduites pour le démantèlement.

Dans ce cas, le bail emphytéotique prendra fin le jour de la réalisation de l'état des lieux de restitution des emprises.

- Qu'en cas d'incorporation de la centrale photovoltaïque dans le patrimoine de la collectivité, le bail prendra fin le jour de la réalisation de l'état des lieux de restitution des emprises. Au jour de la restitution, le bailleur prendra possession de plein droit de la centrale photovoltaïque et, en tant que propriétaire, en assurera la garde, le fonctionnement et l'entretien. Il déterminera les conditions de gestion de la centrale

photovoltaïque et subrogera le preneur à l'égard des concessionnaires et des tiers.

A l'expiration du présent bail, le bailleur pourra opter, à sa discrétion, pour l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

- ✓ Hypothèse n°1 : l'emphytéote procédera au démantèlement de la centrale photovoltaïque, dans les conditions définies ci-après.
L'emphytéote sera tenu de procéder à ses frais à l'enlèvement des ouvrages, constructions et installations qu'il aura pu réaliser sur le site, notamment l'ensemble des modules photovoltaïques et leurs supports et de remise en état des voiries.
L'emphytéote s'engage à prendre en charge l'évacuation et le recyclage des produits et des déchets pour le démantèlement selon la réglementation en vigueur à la date du démantèlement.
Il est prévu un délai de trois (3) mois pour procéder aux opérations de démantèlement. A cette fin, le bailleur s'engage pendant ce délai à laisser à l'emphytéote le libre accès au site.
- ✓ Hypothèse n°2 : l'emphytéote transférera la propriété au bailleur de la centrale photovoltaïque, érigée dans le cadre du présent bail, de plein droit et sans indemnité de la part du bailleur.

En cas de résiliation anticipée du présent bail pour faute, le bailleur pourra opter, à sa discrétion, pour l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

- ✓ Hypothèse n°1 : l'emphytéote procédera au démantèlement des installations photovoltaïques dans les conditions définies ci-après.
L'emphytéote sera tenu de procéder à ses frais à l'enlèvement des ouvrages, constructions et installations qu'il aura pu réaliser sur le site, notamment l'ensemble des modules photovoltaïques et leurs supports et de remise en état des voiries.
L'emphytéote s'engage à prendre en charge l'évacuation et le recyclage des produits et des déchets pour le démantèlement selon la réglementation en vigueur à la date du démantèlement.
Il est prévu un délai de douze (12) mois pour procéder aux opérations de démantèlement. A cette fin, le bailleur s'engage pendant ce délai à laisser à l'emphytéote le libre accès au site.
- ✓ Hypothèse n°2 : l'emphytéote transférera la propriété au bailleur de la centrale photovoltaïque, érigée dans le cadre du présent bail, moyennant le versement d'une indemnité correspondant à la cession anticipée des installations représentant le reliquat des loyers restant dus jusqu'au terme du présent bail.

Etant ici précisé que ces deux hypothèses ne sont pas exclusives l'une de l'autre, le bailleur pouvant solliciter le démantèlement d'une partie de l'installation et le transfert de propriété d'une autre partie de l'installation.



Solidarité et indivisibilité - Il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre l'emphytéote et ses ayants cause ; ils supporteront les frais de toutes les significations à leur faire.

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

Garantie hypothécaire - Le présent bail conférant à l'emphytéote un droit réel et immobilier de jouissance, celui-ci est autorisé de manière irrévocable à conférer une hypothèque sur lesdits biens.

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme numéro CUa 053 271 26 4 0015, délivré le 7 mai 2026, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme est demeuré ci-annexé.

Ce document contient notamment les renseignements suivants :

- les règles d'urbanisme applicables au terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...).

A ce sujet, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire du caractère informatif du certificat d'urbanisme, et font leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions de celui-ci

DÉCLARATION DE SINISTRE

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 et suivants ou L.128-2 du Code des assurances.

INFORMATION COMPLEMENTAIRE RELATIVE A LA POLLUTION DES SOLS

Le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

« Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur 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 de l'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 la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L.556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur 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. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L.556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, INFOTERRE, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il existe sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

- et qu'il existe, à proximité de l'immeuble, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

CHANGEMENT DE SITUATION DE L'EMPHYTEOTE

L'emphytéote devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Les servitudes mentionnées ci-après sont constituées selon les besoins de la construction, de l'exploitation, de la maintenance et du démantèlement de la centrale photovoltaïque.

Un plan reproduisant l'implantation des accès et des câbles souterrains est annexé aux présentes.

1°) Servitude de passage

Fonds servant : Commune de VILLAINES-LA-JUHEL, parcelle cadastrée section AM numéro 172, lieudit LE GRAND CHAMP, d'une contenance de quatre hectares cinquante-cinq ares et cinq centiares (04ha 55a 05ca).

Fonds dominant : Commune de VILLAINES-LA-JUHEL, parcelle cadastrée section AM numéro 171, lieudit LE GRAND CHAMP, d'une contenance de quarante-et-un ares et cinq centiares (41a 05ca).

Effet relatif

Les parcelles objet de la servitude appartiennent à la commune de VILLAINES-LA-JUHEL pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Maître Georges BONS, notaire à FRESNAY-SUR-SARTHE (Sarthe), le 3 novembre 1988, publié au service de la publicité foncière de Mayenne, le 16 novembre 1988, volume 2812, numéro 32.

Nature de la servitude

Sur le fonds servant, le bailleur consent à la création d'une servitude de passage et d'accès permettant en tous temps et heures d'accéder au terrain depuis la voie publique, à pieds, ainsi qu'avec tous véhicules à moteur, pour les besoins de l'édification, de l'exploitation et de l'entretien de la centrale photovoltaïque.

Cette servitude s'exerce sur une bande d'une largeur maximale de huit (8) mètres, aux fins de construction, d'exploitation, de contrôle, de nettoyage, de maintien, d'expertise, de rénovation, de modification, d'agrandissement et de démantèlement de la centrale photovoltaïque. L'assiette de cette servitude est indiquée sous teinte marron sur le plan figurant en annexe.

La voie d'accès empierrée déjà existante pourra, en cas de nécessité, être utilisée par le bailleur, leur entretien normal étant à la charge de la société d'exploitation.

Néanmoins :

- l'utilisation, en cas de nécessité, par le bailleur de cette voie d'accès ne doit jamais gêner l'usage que la société d'exploitation voudrait en avoir ;
- chacune des parties est seule responsable des dommages qu'elle causerait, elle-même, les personnes ou les choses dont elle doit répondre, en utilisant cette voie ;
- aucune culture, aucun labourage ne pourront être pratiqués sur l'assiette de la voie d'accès ou à ses abords immédiats, à moins de cinquante (50) centimètres de la limite de leur assiette.

2°) Servitude de câblage et réseaux enterrés

Fonds servant : Commune de VILLAINES-LA-JUHEL, parcelle cadastrée section AM numéro 172, lieudit LE GRAND CHAMP, d'une contenance de quatre hectares cinquante-cinq ares et cinq centiares (04ha 55a 05ca).

Fonds dominant : Commune de VILLAINES-LA-JUHEL, parcelle cadastrée section AM numéro 171, lieudit LE GRAND CHAMP, d'une contenance de quarante-et-un ares et cinq centiares (41a 05ca).

Effet relatif

Les parcelles objet de la servitude appartiennent à la commune de VILLAINES-LA-JUHEL pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Maître Georges BONS, notaire à FRESNAY-SUR-SARTHE (Sarthe), le 3 novembre 1988,

publié au service de la publicité foncière de Mayenne, le 16 novembre 1988, volume 2812, numéro 32.

Nature de la servitude

Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage en tréfonds de toutes canalisations permettant toute installation et pose de lignes souterraines (à une profondeur de quatre-vingts (80) centimètres au minimum) nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Ce droit de passage s'exercera au profit du fonds dominant, sur une largeur de deux (2) mètres en surface (pour la vérification, l'entretien, les réparations et les éventuels remplacements desdites canalisations) et en souterrain.

Pendant la durée de la servitude objet du présent article, et sauf autorisation préalable et expresse de l'emphytéote, ne doivent avoir lieu sur l'assiette de ces servitudes à l'intérieur du fonds servant, que ce soit par le bailleur ou, plus généralement par toutes personnes dont le bailleur répond ou auxquelles il ferait appel ou avec lesquelles il serait contractuellement lié, tels que, notamment, ses préposés, ayants droit, locataires ou fermiers :

- aucune culture susceptible d'endommager les canalisations, câbles électriques, tuyauteries et autres lignes souterraines sur leur parcours sur une largeur de deux (2) mètres ;
- aucun labour de plus de soixante (60) centimètres de profondeur ;
- aucune plantation ou pousse d'arbres à racines profondes ;
- aucun enfoncement dans le sol de pieux ou piquets de plus de soixante (60) centimètres de long ;
- aucune utilisation d'excavatrice ;
- aucune modification de la topographie des lieux ;
- aucun obstacle que ce soit.

3°) Servitude de préservation du fonctionnement et du rendement de la centrale photovoltaïque

Fonds servant : Commune de VILLAINES-LA-JUHEL, parcelle cadastrée section AM numéro 172, lieudit LE GRAND CHAMP, d'une contenance de quatre hectares cinquante-cinq ares et cinq centiares (04ha 55a 05ca).

Fonds dominant : Commune de VILLAINES-LA-JUHEL, parcelle cadastrée section AM numéro 171, lieudit LE GRAND CHAMP, d'une contenance de quarante-et-un ares et cinq centiares (41a 05ca).

Effet relatif

Les parcelles objet de la servitude appartiennent à la commune de VILLAINES-LA-JUHEL pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Maître Georges BONS, notaire à FRESNAY-SUR-SARTHE (Sarthe), le 3 novembre 1988, publié au service de la publicité foncière de Mayenne, le 16 novembre 1988, volume 2812, numéro 32.

Nature de la servitude

Pendant la durée des servitudes constituées par les présentes, le fonds servant est soumis à d'autres servitudes passives au profit du fonds dominant. Ces servitudes générales visent à protéger l'exercice et l'utilité des servitudes spéciales constituées ci-dessus. Elles ont donc les objets suivants :

- la non-plantation d'arbres à hautes tiges et/ou racines profondes et plus précisément la non-plantation de végétaux à une distance inférieure au double de la hauteur moyenne de l'essence pour un arbre adulte, qui pourraient, de quelque manière que ce soit, gêner la construction ou l'exploitation de la centrale photovoltaïque ;
- l'entretien et l'élagage des arbres en périphérie du site, afin qu'ils ne dépassent pas en hauteur la moitié de la distance qui les séparent de la ligne séparative ;
- plus généralement à titre de servitudes de *non aedificandi* et de *non altius tolendi*, l'absence d'édification et de surélévation de bâtiments/constructions/ouvrages à une distance inférieure au double de leur hauteur dès lors qu'ils risquent de réduire l'ensoleillement de la centrale photovoltaïque ;
- l'absence d'activités génératrices de poussière sur les fonds voisins à l'exception des activités agricoles (travaux d'extraction des roches et minerais, travaux souterrains, cimenteries, plâtreries, etc ...).

Rémunération

La présente constitution de servitudes est consentie et acceptée à titre purement gratuit.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la commune de VILLAINES-LA-JUHEL pour les avoir acquis avec d'autres de, savoir :

Monsieur Gustave Narcisse BOURGAULT, agriculteur, et Madame Clémence Odette BRAUX, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-PIERRE-SUR-ORTHE (Mayenne) lieudit "La Jutonnaire".

Nés, le mari à GESVRES (Mayenne) le 16 avril 1928 et l'épouse à SAINT-PIERRE-SUR-ORTHE (Mayenne) le 16 avril 1929.

Mariés sous le régime légal de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT-PIERRE-SUR-ORTHE (Mayenne), le 16 février 1952 ; régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Suivant acte reçu par Maître Georges BONS, alors notaire à FRESNAY-SUR-SARTHE (Sarthe) le 3 novembre 1988.

Moyennant le prix principal de 244.073,25 francs payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière et sur la justification de la propriété incommutable de la commune de VILLAINES-LA-JUHEL, sans intérêt.

L'acte contient toutes les déclarations d'usage

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité de la Mayenne le 16 novembre 1988, volume 2812, numéro 32.

L'état délivré sur cette publication s'est révélé libre de toute inscription.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

En tout état de cause, il s'oblige à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever ledit immeuble.

SITUATION LOCATIVE

Le bailleur déclare que l'immeuble donné à bail emphytéotique est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent contrat sera publié au service de la publicité foncière compétent par les soins du notaire soussigné, conformément à la loi.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, le montant cumulé des loyers et charges et de la valeur résiduelle des constructions en fin de bail s'établit à DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000,00 €).

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tous clerc ou collaborateur de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux de l'état civil.

DECLARATIONS FISCALES

Droits d'enregistrement - Le présent bail emphytéotique est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

TVA - Le présent bail emphytéotique est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée.

Contribution annuelle sur les Revenus Locatifs - Les loyers ne seront pas assujettis à la contribution sur les revenus locatifs prévue par l'article 234 nonies du Code général des impôts, les conditions d'exonération prévues par cet article étant remplies.

S'agissant de la constitution de servitude :

Envoyé en préfecture le 09/09/2026

Reçu en préfecture le 09/09/2026

Publié le

ID : 053-215302712-20260907-D_26_09_03-DE



Pour la perception des droits de mutation, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

La taxe de publicité foncière sera perçue au taux prévu à l'article 678 du Code général des impôts.

Projet de liquidation des droits

Taxe de publicité foncière : 15.000,00 € x 0,70 % = 105,00 €

Contribution de sécurité immobilière concernant les constitutions de servitudes (art. 879 du Code général des impôts)

Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, chaque servitude est évaluée à cent cinquante euros (150€).

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme de :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution minimum sur servitude de passage	150,00	0,10 %	15,00 eur
Contribution minimum sur servitude de câblages et réseaux enterrés	150,00	0,10 %	15,00 eur
Contribution minimum sur servitude de préservation du fonctionnement et du rendement de la centrale photovoltaïque	150,00	0,10 %	15,00 eur
TOTAL			45,00 eur

DECLARATIONS DES PARTIES

Concernant l'état et la capacité des parties, les représentants de la société bailleresse et de la société preneuse déclarent :

- que l'une et l'autre société sont des sociétés françaises et ont leur siège social en France ;
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée ;
- que ces sociétés ne sont pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ;
- qu'ils ne se trouvent pas frappés d'incapacité légale d'exercer leurs fonctions.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige expressément.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

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 : <http://www.mediation.notaires.fr>

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

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

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



"COMMUNE DE VILLAINES LA JUHEL" : mairie@mairie-villaines-la-juhel.fr

La société dénommée "TOURNESOLS MAYENNAIS" :
anaelle.quiniou@pdl.enercoop.fr

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

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

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

Ces données sont traitées par les personnes habilitées au sein de l'office et le cas échéant par nos sous-traitants en charge de missions spécifiques (notamment formalités, hébergement, maintenance).

Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux destinataires suivants :

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière de fourniture de logiciel de gestion des activités de l'Office notarial et de négociation immobilière ;
- les sous-traitants de l'Office notarial en matière d'hébergement des données de l'Office notarial ;
- 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,
- 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 l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.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, telle qu'elle figure dans le présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur VINGT-TROIS pages.

Fait et passé à Villaines-la-Juhel,

En l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Envoyé en préfecture le 09/09/2026

Reçu en préfecture le 09/09/2026

Publié le



ID : 053-215302712-20260907-D_26_09_03-DE

Les parties approuvent : - Renvois : --- - Mots rayés nuls : --- - Chiffres rayés nuls : --- - Lignes entières rayées nulles : --- - Barres tirées dans les blancs : ---	Paraphes
---	----------

Paraphes	Nom et qualité	Signatures
	M---, représentant COMMUNE DE VILLAINES LA JUHEL Bailleur	
	M---, représentant la société TOURNESOLS MAYENNAIS Preneur	
	Maître Gilles LERAY	