



## BAIL CIVIL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

### Conclu dans le cadre d'installation d'Infrastructure de recharge

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

**Mairie de Sainte Anastasie**, représentée par son maire **Gilles TIXADOR**, domiciliée au 110 rue de l'Hotel de Ville à Saint Anastasie (30190), dûment habilité par délibération du conseil municipal du 24 avril 2021, ci-après désignée le « **Bailleur** »,

ET

**SOLVEO ENERGIES**, société par actions simplifiées au capital de 600 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 508 886 132, ayant son siège social à Fenouillet (31150), 3 bis route de Lacourtenourt, représentée par **Jean-Paul COMBELLES**, dûment habilité aux fins des présentes en sa qualité de Directeur Hydrogène vert & Mobilité électrique, ci-après désignée le « **Preneur** »,

Ensemble ci-après désignés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

#### EXPOSE PREALABLE

- (a) Le Bailleur est propriétaire de l'Espace Paul Maubon 208 Chemin du Rieu à Sainte Anastasie, comprenant une salle de réception et une aire de stationnement (le « **Parking** »). Un extrait du plan cadastral figure en **Annexe 1**.
- (b) Le Preneur a manifesté sa volonté de louer des espaces sur le Parking nécessaires à l'installation d'Infrastructures de recharge pour véhicules électriques comprenant des bornes de recharge, l'alimentation électrique nécessaire, telle que décrite en annexe 2, installations dont le Preneur aura la propriété et pour lesquelles il assurera l'exploitation et la maintenance (le « **Projet** »).
- (c) Le Preneur entend exploiter les bornes dans le cadre d'un contrat de services de plateforme de gestion avec un sur-opérateur de type prestataire de services de mobilité électrique qui propose une solution logicielle en tant que service (SaaS) pour gérer et facturer le service de recharge via une plateforme de gestion de bornes de recharge de véhicules électriques et son application mobile.
- (d) C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées aux fins de conclure le présent bail civil sous conditions suspensives conformément aux articles 1713 et suivants du Code civil (le « **Bail** ») portant sur les Emprises.
- (e) Le Preneur déclare qu'il a obtenu du Bailleur l'ensemble des informations et documents qu'il a souhaité consulter, concernant les Emprises.

Les Parties conviennent que le présent exposé préalable fait partie intégrante du Bail.

#### Article - 1. OBJET

Le Bailleur donne à bail civil, conformément aux articles 1713 et suivants du code civil, au Preneur, qui l'accepte, les Emprises déterminées sur le plan d'implantation prévisionnel annexé aux présentes (Annexe 2), à l'intérieur du Bien ci-dessous désigné.



**Désignation :**

Un terrain comprenant une aire de stationnement (le « **Parking** »)

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Adresse	Surface
AK	0354	208 chemin du Rieu, 30190 Sainte-Anastasia	3027 ha

Le Preneur aura la charge d'installer les Infrastructures de recharge conformément au plan d'implantation prévisionnel ci-annexé, et d'en assurer leur maintenance. Il se rémunérera sur la vente de recharges effectuées par les bornes.

Le Preneur aura la possibilité de réaliser le Projet dans les Emprises et l'assiette des droits et autorisations au titre du présent Bail, conformément aux autorisations administratives le cas échéant, et tout modificatif ou toute autre autorisation d'urbanisme déposés conformément aux stipulations des présentes. Le droit de construire se limite strictement à l'installation d'Infrastructures de recharge.

Le Bail est soumis aux dispositions du Code civil, notamment aux articles 1713 et suivants et confère au Preneur un droit de jouissance personnel des Emprises.

Il est rappelé que le Bail n'est pas soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, ni aux statuts des baux professionnels, ni aux dispositions du Code de commerce régissant les baux commerciaux, en l'absence de prise à bail d'un local clos et couvert. En conséquence, les Parties reconnaissent expressément que le Bail n'est pas soumis aux dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux.

Le Bail est définitivement convenu entre les Parties dès les présentes. Néanmoins, la naissance de ses effets et le calcul de sa durée dépendent de la réalisation des conditions suspensives ci-après décrites.

**Article - 2. DUREE DU BAIL**

Le présent Bail est formé au jour de sa signature et prend effet à compter du jour de la réalisation de la dernière de ses conditions suspensives (ou de la renonciation du Preneur à se prévaloir de la dernière d'entre elles). Le présent bail se terminera au 12ème anniversaire de la Date de Mise en Service des Infrastructures de recharge et, en tout état de cause, au plus tard le 05/05/2036, sauf la prorogation ci-après.

Il se renouvellera par signature d'un nouveau bail civil pour une période de 12 (douze) années à compter du 12ème anniversaire de la Date de Mise en Service des Infrastructures de recharge, sauf dénonciation notifiée par l'une des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception six (6) mois avant le terme fixé. Le Bail est formé à compter de la signature des présentes. Cependant, la naissance de ses effets dépend de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-après.



### Article - 3. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le Bail est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

(a) **Conditions stipulées au bénéfice des deux Parties :**

- Obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'implantation et l'exploitation des Infrastructures de recharge, notamment l'obtention par le Preneur d'une autorisation d'urbanisme définitive et irrévocable, purgée de tous recours et retrait ou annulation dans les délais légaux, autorisant l'installation des Infrastructures de recharge si la législation en vigueur en exige une ;

(b) **Conditions stipulées au seul bénéfice du Preneur :**

- Justification, à partir des états hypothécaires de moins de 3 (Trois) mois à compter des présentes que les Emprises ne font pas l'objet d'inscriptions, de droits ou d'actions altérant l'efficacité du Bail ou les droits du Preneur (privilège, hypothèque, servitude, saisie, contentieux, restriction de quelque nature que ce soit) ;

Le Bailleur s'engage à ce qu'aucune inscription d'hypothèque, privilège et autre charge altérant l'efficacité du Bail ou les droits du Preneur ne soit constituée sur les Emprises par lui et/ou ses ayants droits et ayants cause, à compter de la date de certification des états hypothécaires susvisés et jusqu'à la date d'échéance du Bail.

- Obtention d'études techniques des sols et sous-sols, notamment des réseaux enterrés permettant de confirmer la faisabilité du Projet, ou l'absence de surcoûts significatifs que le Projet ne pourrait supporter, lesdites études demeurant à la charge du Preneur ;
- Obtention par le Preneur du déblocage effectif d'un financement bancaire permettant la construction de l'Infrastructure de recharge,
- Obtention de la convention de raccordement.

Les conditions suspensives devront être réalisées ou le Preneur doit avoir renoncé à s'en prévaloir dans les 6 mois suivant la date de signature des présentes. Le Preneur informe le Bailleur de la réalisation des conditions ou de sa renonciation à s'en prévaloir par courrier recommandé avec accusé de réception avant la fin du délai prévu ci-avant.

Le Preneur s'engage à informer par tous moyens le Bailleur régulièrement de l'état d'avancement des conditions suspensives, l'informer dès qu'une des conditions sera satisfaite et lui transmettre tout élément s'y rapportant.

A défaut de réalisation des conditions suspensives et/ou de leur renonciation par le Preneur et le Bailleur dans le délai stipulé ci-dessus, le Bail sera automatiquement caduc, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de risque de non-réalisation des conditions suspensives dans le délai imparti, le Preneur en informera le Bailleur et les Parties se rapprocheront afin de décider de l'opportunité d'y renoncer et/ou de prolonger le délai prévu pour leur réalisation.

### Article - 4. CONDITIONS FINANCIERES

#### 4.1 LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant le paiement par le Preneur d'un loyer annuel (le « **Loyer** ») de **40** euros hors taxes et hors commission sur les recharges.



Le Loyer sera dû à compter de la date de Mise en Service des Infrastructures de recharge.

Le Preneur s'oblige à payer en sus au Bailleur le montant de la taxe sur la valeur ajoutée applicable au Loyer dont le Bailleur pourrait être redevable au titre du présent Bail.

#### 4.2 INDEXATION

Les Parties conviennent expressément que le montant du loyer variable, versé selon les conditions définies à l'Article 4.1, sera révisé chaque année, à la date d'échéance du loyer pour l'année écoulée, en fonction des variations de la fréquentation du site.

#### 4.3 MODALITES DE PAIEMENT

Le Loyer sera payable par le Preneur par virement bancaire, à terme échu, annuellement, à compter de la Date de Mise en Service des Infrastructures de recharge.

En cas de caducité ou de résiliation du Bail en cours d'année avant le terme échu annuellement, le Preneur restera tenu au paiement du Loyer au prorata du temps écoulé de la dernière année.

En cas de non-paiement du Loyer à l'échéance après une mise en demeure restée infructueuse pendant quinze (15) jours, les sommes dues porteront intérêt, au taux d'intérêt légal.

Le Preneur a la faculté d'acquitter en une seule fois le loyer pour la première période de location, à savoir 12 ans à compter de la date de Mise en Service des Infrastructures de recharge.

#### 4.4. RENONCIATION AU PRIVILEGE DU BAILLEUR

En sureté du paiement du Loyer, le Bailleur bénéficie du privilège du bailleur d'immeuble au titre de l'article 2332 du Code civil.

Afin de permettre au Preneur de bénéficier du soutien d'établissements financiers pour réaliser le Projet et compte tenu des assurances exploitation conclues par le Preneur dans le cadre de ses activités, le Bailleur s'engage à renoncer à se prévaloir de ce privilège au profit de ces établissements financeurs dont le Preneur lui aura communiqué les coordonnées.

#### Article - 5. ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

Pour permettre une jouissance paisible des Emprises par le Preneur, le Bailleur consent les droits et autorisations suivants pendant toute la durée du Bail, y compris pour les éventuelles périodes de renouvellement afin que le Preneur puisse y construire, exploiter et maintenir les Infrastructures de recharge :

(i) Droit de passage du Preneur

Le droit de passage du Preneur s'entend pour les besoins des installations des Infrastructures de recharge et également pour les besoins de leur exploitation et maintenance, jusqu'à leur éventuel démantèlement.

Ce droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, par toute personne ou tout véhicule du Preneur, ses employés et préposés, prestataires avec lesquels le Preneur a conclu un contrat en lien avec le Projet, ainsi que leurs sous-traitants.

(ii) Droit de passage du Public



Le droit de passage du Public, à savoir tout propriétaire de véhicule électrique souhaitant effectuer une recharge, s'entend pour les besoins d'utilisation des Infrastructures de recharge, jusqu'à leur éventuel démantèlement.

Ce droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, par toute personne ou tout véhicule du Public.

(iii) Droit de passage de réseaux

Ce droit de passage s'entend pour le passage de tous les réseaux et câbles aériens ou enterrés nécessaires à l'installation, au fonctionnement, à la maintenance et à l'exploitation des Infrastructures de recharge.

Le Preneur pourra faire toutes autres tranchées et poser tous les autres fourreaux nécessaires pour faire passer ces câbles sous réserve d'avoir préalablement informé le Bailleur.

Ces câbles sont installés sous la responsabilité exclusive du Preneur conformément aux règles de l'art et aux prescriptions légales. Leur installation, entretien et réparation sont à la charge exclusive du Preneur.

(iv) Droit d'appui, implantation, accroche et ancrage

Les droits d'appui, implantation, accroche et ancrage s'entendent pour les besoins de la construction et également pour les besoins de l'exploitation et maintenance des Infrastructures de recharge, jusqu'à leur éventuel démantèlement.

Les droits et autorisations susvisés sont matérialisés sur le plan d'implantation prévisionnel ci-annexé (Annexe 2).

Le Bailleur s'engage pendant la durée du Bail, à ne pas implanter de matériel, ni occuper, ni encombrer les Emprises et tous les accès permettant au Preneur d'installer les engins et de stocker les éléments nécessaires à l'installation et à l'implantation des Infrastructures de recharge ainsi qu'à leur éventuel démantèlement, sauf de manière temporaire dans le cadre des opérations d'entretien qui seront réalisées par le Bailleur conformément au présent Bail, sans que cela ne puisse porter préjudice à l'application des stipulations de l'Article 6 du Bail.

Si en cours de bail les besoins des usagers du Parking venaient à croître, des Infrastructures de recharge complémentaires pourraient être désirées sur le Parking par le Bailleur, le Preneur bénéficiera le cas échéant d'un droit d'exclusivité dans la limite des conditions de marché, et ce pour toute la durée du présent contrat.

## 5.1 TRAVAUX

Le Bailleur laissera libre accès aux Emprises au Preneur et à toute personne que le Preneur désignera, pour les opérations de construction.

Le Preneur sera fondé à :

- (i) Installer les Infrastructures de recharge sur les Emprises et effectuer toute tranchée ou fondation nécessaire conformément au plan d'implantation prévisionnel ci-annexé ;
- (ii) Raccorder les Infrastructures de recharge au réseau public d'électricité.

A cet effet, il pourra contracter avec toute personne compétente qu'il estime nécessaire pour réaliser les travaux susvisés.



## 5.2 EXPLOITATION ET ENTRETIEN

Le Bail confère notamment au Preneur le droit d'exploiter les Infrastructures de recharge et le droit d'accéder aux Emprises pour effectuer la maintenance et l'entretien des Infrastructures de recharge. Cette exploitation ou maintenance peuvent avoir lieu 24h/24, 7 jours sur 7.

Elle peut impliquer que toute personne que le Preneur désignera, accède aux Infrastructures de recharge, pour les besoins de l'exploitation comme de l'entretien, suivi, maintenance et plus généralement toute action relative aux Infrastructures de recharge.

Le Bailleur s'engage à assurer au Preneur une jouissance paisible des Emprises et sans éviction et à effectuer à sa charge ou faire effectuer les réparations relevant de sa responsabilité au regard du Code civil ou du plan d'implantation déterminant les zones hors Emprises mais utilisées par le Preneur pour les besoins du Projet.

A ce titre, le Bailleur s'interdit d'intervenir de quelque manière que ce soit sur les Infrastructures de recharge. De même, le Preneur s'interdit d'intervenir de quelque manière que ce soit sur les zones hors Emprises à l'exception des câbles et chemins objet droits et accès prévus à l'article 6 des présentes.

En cas d'intervention du Bailleur sur les Emprises liée à un cas fortuit ou de cas de force majeure, ou résultant d'un changement de lois ou de normes, les Parties se concerteront au préalable sur la réalisation des travaux pour les organiser afin que leur réalisation impacte le moins possible le Projet, sur la mise en place d'un calendrier de travaux et le cas échéant en fonction de la durée des travaux.

Le Bailleur s'engage à réaliser les travaux dans les délais convenus avec le Preneur.

Dans l'hypothèse où les travaux ne seraient pas achevés dans les délais convenus entre le Bailleur et le Preneur, alors le Bailleur versera au Preneur une indemnité couvrant le préjudice réel et direct du Preneur de fait de l'impossibilité pour lui d'exploiter tout ou partie des Infrastructures de recharge.

Le Bailleur exonèrera le Preneur du paiement du Loyer pendant la durée de réalisation desdits travaux.

## Article - 6. ENGAGEMENTS DU PRENEUR

Le Preneur sera maître de l'ouvrage des travaux afférents au Projet. Il aura pour mission de :

- (i) Concevoir ou faire concevoir des Infrastructures de recharge telles que détaillées en **Annexe 3** ;
- (ii) Réaliser ou faire réaliser à ses frais et risques les travaux de mise en place, y compris l'ensemble des équipements de contrôle et de raccordement au réseau électrique ;
- (iii) Assurer à ses frais et risques la maintenance des Infrastructures de recharge afin de maintenir les biens dans un état normal d'utilisation, sauf l'usure normale, pendant toute la durée du Bail ;
- (iv) Faire son affaire à ses frais et risques de la vente de recharges ;
- (v) Gérer et percevoir l'ensemble des revenus issus de la vente de recharges pour la durée du Bail ;
- (vi) Assurer pendant toute la durée du bail à ses frais et risques le financement des investissements.



## 6.1 TRAVAUX

Le Preneur s'engage à réaliser l'installation des Infrastructures de recharge sur les Emprises dans un délai de 6 mois à compter de la date de réception du courrier constatant la réalisation des conditions suspensives ou la renonciation par le Preneur à s'en prévaloir, sauf cas de force majeure au sens de l'article 1218 du Code civil, et/ou causes légitimes telles que définies ci-dessous (le « **Délai de Réalisation** »).

Seront considérées comme des causes légitimes de retard (les « **Causes Légitimes de Retard** ») :

- (i) La grève générale de l'industrie du bâtiment et/ou des transports routiers ou de marchandises propres à l'acheminement du chantier ;
- (ii) Les journées d'intempéries, dès lors qu'elles remplissent les conditions définies à l'article L.5424-8 du Code du travail et qu'elles rendent dangereux ou impossible la poursuite du chantier pour l'entreprise concernée ;
- (iii) Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre, limiter ou arrêter les travaux, sauf celles dues à une faute ou négligence du Preneur ou de l'entreprise en charge des travaux et de ses sous-traitants ou fournisseurs ;
- (iv) Les troubles résultant d'hostilité, émeutes, révolutions, cataclysmes ou autres catastrophes naturelles ;
- (v) Les accidents de chantier y compris l'incendie, ou les dégâts des eaux, lorsque ces accidents ne sont pas imputables à une faute du Preneur ;
- (vi) Les arrêts du chantier demandés par le Bailleur, le bureau de contrôle et/ou le coordonnateur de sécurité pour des raisons techniques et/ou de sécurité liées en particulier à des conditions climatiques interdisant la réalisation des travaux (froid, neige, vent, pluie, chaleur excessive, etc.);
- (vii) Les retards de réalisation des travaux imputables au gestionnaire de réseau d'électricité ;
- (viii) Les retards procédant d'une faute du Bailleur ;
- (ix) L'occupation illicite des Emprises par tout tiers ;
- (x) Les retards liés à des mesures prises par toute autorité administrative compétente en cas de menace sanitaire ou de crise sanitaire grave.

S'il survenait un cas de force majeure ou une Cause Légitime de Retard, le Délai de Réalisation sera différé d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Le Preneur s'engage à ce que les travaux débutés soient menés jusqu'au complet achèvement. Lorsque le Preneur sera en état de réceptionner les travaux d'installation des Infrastructures de recharge, il le notifiera au Bailleur, par tout moyen.

Toutefois, le Preneur s'engage à réaliser les travaux de façon à minimiser toute gêne pour le Bailleur. Aussi, le planning des travaux ne devra pas nuire à la continuité des activités de l'Exploitant.

A cette fin, les Parties détermineront entre elles le planning de construction en amont du démarrage des travaux.



Il est convenu que dans le mois suivant l'achèvement des travaux d'installation des Infrastructures de recharge, soit à compter de la première recharge par les bornes, la « Date de Mise en Service », le Preneur communiquera un plan de récolement au Bailleur.

Le Preneur s'engage à signaler dans ce courrier au Bailleur toute modification éventuelle des droits et des autorisations sur le plan de récolement qui sera transmis par rapport au plan existant joint en **Annexe 2**. Ces modifications ne sauraient intervenir qu'en raison de contraintes imposées par Enedis ou pour des raisons de faisabilité technique.

Le plan de récolement fait foi de l'implantation exacte des droits d'occupation. Il fera le cas échéant l'objet d'un avenant au Bail.

Le Preneur suit et gère les contentieux liés au Projet. Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'exécution du Bail est à sa charge.

Les travaux du Preneur seront réalisés dans le respect des règles de l'art de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse nullement être recherchée sur ce chef.

## 6.2 EXPLOITATION

Le Preneur devra effectuer ou faire effectuer, à ses frais, tous les travaux d'entretien, de réparation, de maintenance et de remplacement nécessaires afin de maintenir le bon fonctionnement des Infrastructures de recharge et le bon état d'entretien des Emprises, en tout temps et ce pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

Il est convenu entre les Parties que ces travaux devront être entrepris chaque fois que la nécessité se présentera à la discrétion du Preneur, sous réserve de ne pas paralyser les activités du Bailleur ou de l'Exploitant. Le cas échéant, les Parties conviendront ensemble du calendrier le moins contraignant eut égard à leur besoin réciproque.

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, conserver en bon état d'entretien locatif et de maintenance les Infrastructures de recharge, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les réparations de toute nature.

A ce titre, le Preneur s'engage, à souscrire et à maintenir pendant toute la durée du Bail, de ses éventuels renouvellements, de sa tacite prorogation un contrat de supervision – maintenance.

Le Preneur s'engage à justifier l'existence d'un contrat de supervision – maintenance à première demande du Bailleur, en lui fournissant le contrat signé ainsi que la dernière facture.

Le Preneur pourra user des Emprises raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et suivant la destination qui lui a été donnée par le Bail.

Le Preneur se conformera pour l'exploitation des Infrastructures de recharge et l'utilisation des Emprises à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances, prescriptions administratives et autorisations qui leurs sont applicables.

Le Preneur s'engage à ne jamais effectuer de travaux dans les Emprises de quelque nature que ce soit autre que ceux nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des Infrastructures de recharge liées au Projet et à leur entretien dans les conditions du présent Bail.

## Article - 7. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux visant à constater les Emprises et les voies d'accès que le Preneur pourrait emprunter pour réaliser son chantier sur les Emprises, devra être dressé contradictoirement entre les Parties à la



date de réception du courrier constatant la réalisation des conditions suspensives ou la renonciation par le Preneur à s'en prévaloir.

En cas d'absence du Bailleur à la date de l'état des lieux, le Preneur fera dresser l'état des lieux susvisé par huissier de justice, à ses frais, lequel sera opposable au Bailleur, qui sera réputé mettre à disposition les Emprises à la date de l'état des lieux dressé par l'huissier de justice.

Les Emprises et les chemins d'accès seront mis à disposition du Preneur en l'état dans lequel ils se trouveront à la date de réception du courrier constatant la réalisation des conditions suspensives ou la renonciation par le Preneur à s'en prévaloir, étant précisé que le Bailleur veillera à les maintenir en l'état à compter de ce jour et à ne pas agir jusqu'à la réception du courrier constatant la réalisation des conditions suspensives ou la renonciation par le Preneur à s'en prévaloir, d'une manière menant à nuire à la réalisation du Projet.

#### **Article - 8. FACULTE DE SUBSTITUTION DU PRENEUR**

Le Preneur aura la faculté de se substituer toute personne morale appartenant au Groupe Solveo (société mère, société fille ou société sœur) sans que cela entraîne une quelconque modification des charges et conditions du Bail, le Bailleur étant tenu de poursuivre le Bail.

Le Preneur transmettra au Bailleur un engagement écrit du bénéficiaire de la reprise du Bail dans les conditions des présentes.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de cette substitution par LRAR dans les meilleurs délais.

#### **Article - 9. RENONCIATION A L'ACCESSION A LA PROPRIETE PAR LE BAILLEUR**

Conformément à l'intention des Parties, pendant la durée du Bail et le Délai de Démantèlement, 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 biens entreposés par le Preneur, ainsi que des constructions, ouvrages, installations et améliorations qui pourraient être réalisées par le Preneur, pour une durée identique à celle prévue pour le Bail. Par conséquent, le Bailleur s'engage également à ne pas demander la démolition ou l'enlèvement de tout ou partie des constructions, ouvrages, installations et améliorations qui pourraient être réalisés par le Preneur, si bon lui semble.

La présente clause est autonome, ce que les Parties déclarent accepter l'une et l'autre.

Afin de préserver cette propriété, dans l'hypothèse où le Bailleur envisagerait de souscrire un nouveau financement ou de refinancer des concours bancaires existants, il communiquera au Bailleur de fonds le présent Bail afin de les informer de ces dispositions.

Le Preneur est d'ores et déjà autorisé par le Bailleur à disposer de son droit de propriété sur les Infrastructures de recharge, en la grevant de suretés telles que nantissement, gage etc.

Tout droit sur les Emprises consenti à un tiers par le Preneur ou ses ayants cause cessera automatiquement à la fin du Bail.

#### **Article - 10. RESILIATION**

##### **10.1 RESILIATION DU BAIL EN CAS DE DEFAILLANCE DU PRENEUR**

A défaut d'exécution par le Preneur de ses engagements au titre du Bail, le Bailleur sera en droit d'obtenir la résiliation judiciaire du Bail après deux mises en demeure restées infructueuses pendant trois (3) mois chacune.



Si le Preneur a bénéficié du soutien d'établissements financiers pour financer le Projet et pourvu que les coordonnées de ces établissements aient été communiquées au Bailleur, la demande en résiliation par le Bailleur n'est recevable que s'il a informé par LRAR ces établissements de la sommation préalablement délivrée au Preneur.

Aucune résiliation du Bail ne pourra intervenir si, dans les six (6) mois suivants la seconde mise en demeure restée infructueuse, un de ces établissements informe le Bailleur par LRAR en retour :

- Soit de son engagement ferme de prendre en charge la réparation des manquements imputables au Preneur dans les TROIS (3) mois qui suivent la réception par le Bailleur de la LRAR aux termes de laquelle les établissements financiers prennent ledit engagement ;
- Soit du changement du Preneur (en application de l'Article 8 du Bail), à charge pour le cessionnaire de :
  - S'assurer qu'il ait obtenu toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation des Infrastructures de recharge préalablement à cette cession.
  - Prendre un engagement ferme vis-à-vis du Bailleur de réparer les manquements imputables au Preneur dans un délai de TROIS (3) mois au maximum, à compter de la notification par LRAR de la cession au Bailleur.

A défaut pour le Bailleur de recevoir une telle information dans ce délai, le Bailleur sera alors en droit d'obtenir la résiliation du présent Bail par voie judiciaire.

En cas de résiliation du Bail, le Preneur sera tenu de démanteler et mettre en sécurité dans ce cas les Infrastructures de recharge à ses frais dans les conditions visées à l'Article 11 du Bail.

## 10.2 RESILIATION DU BAIL EN CAS DE DEFAILLANCE DU BAILLEUR

A défaut d'exécution par le Bailleur de ses engagements au titre du Bail et quatre-vingt-dix (90) jours calendaires après mise en demeure restée sans effet, le Preneur sera en droit d'obtenir la résiliation du Bail.

En cas de résiliation du Bail, le Preneur sera tenu de démanteler et mettre en sécurité les Emprises aux frais du Bailleur dans les conditions visées à l'Article 11 du Bail.

### Article - 11. FIN DE BAIL

Les Infrastructures de recharge réalisées par le Preneur sur les Emprises seront mises en sécurité et démantelées par le Preneur à ses frais (sauf cas de résiliation imputable au Bailleur), risques et périls au plus tard dans un délai de 9 mois à compter du terme du Bail (le « Délai de Démantèlement »). Il est ici précisé que le Preneur fera ses meilleurs efforts afin d'obtenir d'ENEDIS le démantèlement du matériel lui appartenant et dans les six (6) mois suivant l'expiration du Bail.

A toutes fins utiles, le Preneur cédera ou subrogera le Bailleur dans tous ces droits à l'égard du gestionnaire de réseau d'électricité. Tous les frais qui seraient engendrés pour le Bailleur dans ses démarches à l'égard du gestionnaire de réseau d'électricité seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur, à accéder et occuper une partie du terrain situé autour des Emprises aux fins de réaliser ces opérations de mise en sécurité et de démantèlement.

Le Preneur s'engage à procéder dans les délais sus indiqués à procéder à une remise en état du site.



## **Article - 12. CHARGES, IMPOTS ET TAXES**

Le Preneur prend intégralement en charge les impôts, contributions, charges, taxes et/ou redevances afférentes à la construction, l'exploitation, le fonctionnement, l'entretien et la maintenance exclusivement liés aux Infrastructures de recharge.

Dans l'hypothèse où le Bailleur acquitterait des impôts, contributions, taxes, charges et/ou redevances en relation avec la construction, l'exploitation, le fonctionnement, l'entretien ou la maintenance des Infrastructures de recharge, le Preneur remboursera ces sommes au Bailleur, à première demande de sa part sous réserve de la présentation des justificatifs adéquats.

## **Article - 13. ASSURANCES**

### **13.1 ASSURANCES DU PRENEUR**

Le Preneur s'engage à souscrire à ses frais, auprès d'une compagnie ou plusieurs société(s) d'assurance notoirement solvable(s) les différentes polices d'assurance décrites ci-après.

(i) Au plus tard à la Date de Mise à Disposition :

- Une assurance Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage couvrant l'ensemble des travaux qu'il fera réaliser sur les Emprises.

Le Preneur assumera seul les risques vis-à-vis des tiers pour les dommages causés par ses travaux (le Bailleur et l'Exploitant étant considérés tous deux comme des tiers).

La nature des garanties et les montants des assurances, Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage du Preneur en sa qualité de réalisateur des Installations ont été transmis au Bailleur.

Un mois avant la date de Mise à Disposition, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur une copie des conditions générales.

(ii) Au plus tard à la date de Mise en Service :

- Une assurance Responsabilité Civile Exploitant (garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait des installations et à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers en général); et
- Une assurance couvrant les dommages qui pourraient être subis et causés par les installations (notamment incendie, explosions, bris de machines interne et externe, perte d'exploitation, etc.).

Le Preneur assurera auprès de compagnies notoirement solvables les risques propres aux Installations, et à leur exploitation.

Dans ce cadre, en cas de carence du Preneur et après mise en demeure par LRAR restée sans effet à l'expiration d'un délai maximum de TRENTE (30) jours calendaires, le Bailleur peut souscrire les assurances nécessaires au nom, pour le compte et aux frais du Preneur.

### **13.2 ASSURANCES DU BAILLEUR**

Le Bailleur a souscrit ou souscrira auprès d'une ou plusieurs société (s) d'assurance notoirement solvable(s) et il maintiendra pendant le Bail les assurances garantissant/couvrant l'ensemble des risques dont relève son activité de Bailleur. Il couvre ainsi sa responsabilité civile, assure les Emprises contre les



dommages qui pourraient leur être causés (incendie, explosions, dégâts des eaux et autres risques) et produit toute attestation, sur demande du Preneur.

### **13.3 RENONCIATION A RECOURS**

Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur, son personnel et ses assureurs pour tout sinistre couvert par les polices mises en place au titre de de l'Article 14.1 du Bail et, ce, quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages, sauf faute lourde ou intentionnelle du Bailleur, de ses ayants cause ou cocontractants, et le Preneur s'engage à obtenir la même renonciation par ses assureurs dans les polices concernées.

Le Bailleur renonce à tous recours contre le Preneur, son personnel et ses assureurs pour tout sinistre couvert par les polices mises en place au titre de de l'Article 14.2 du Bail et, ce, quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages, sauf faute lourde ou intentionnelle du Preneur, de ses ayants cause ou cocontractants, et le Bailleur s'engage à obtenir la même renonciation par ses assureurs dans les polices concernées.

## **Article - 14. DESTRUCTION**

### **14.1 DESTRUCTION TOTALE**

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, les Emprises, dans leur totalité viendraient à être détruites, rendus inutilisables en totalité ou impropres à leur destination et en cas d'impossibilité pour le Preneur de les réparer ou de les reconstruire (non-obtention des autorisations administratives, dégradation des conditions financières ou de rendement), le présent Bail sera résilié de plein droit sans indemnité de part et d'autre, si bon semble au Preneur.

Le Preneur restera le cas échéant tenu de démanteler et mettre en sécurité dans ce cas les installations à ses frais dans les conditions visées à l'Article 11 du Bail.

### **14.2 DESTRUCTION PARTIELLE**

En cas de destruction partielle des Emprises permettant la poursuite d'exploitation dans des conditions économiques raisonnables, le Bail ne sera pas résilié par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil.

En cas de sinistre affectant les installations et/ou les Emprises, les indemnités versées par les compagnies d'assurance seront employées à la réparation et à la remise en état des Infrastructures de recharge et/ou des Emprises, des travaux et aménagements de raccordement et des remises en état éventuelles ou remplacement des biens.

Pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état ou dégradation des conditions financières ou de rendement, il est d'ores et déjà convenu que s'agissant d'un sinistre partiel permettant la poursuite de l'exploitation même de manière réduite, le Bail se poursuivra jusqu'à son terme.

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

Le Preneur restera tenu à démanteler et mettre en sécurité dans ce cas la partie des installations inutilisables à ses frais dans les conditions visées à l'Article 11 du Bail.

Pour l'hypothèse d'un sinistre des installations ou causé par les installations elles-mêmes, et qui ne serait pas pris en charge par une compagnie d'assurance, le Preneur indemniserà le Bailleur de tout préjudice que ce dernier subirait, soit directement, soit indirectement du fait de ce sinistre.



#### **Article - 15. COMPETENCE – DROIT APPLICABLE**

Le présent Bail est régi par le droit français.

En cas de différend en relation avec les présentes, la Partie qui le souhaite adresse à l'autre Partie une lettre recommandée avec demande d'avis de réception visant à fixer une réunion au cours de laquelle ils tentent de parvenir à un règlement amiable.

Les Parties négocieront et rechercheront une solution amiable de bonne foi, pendant une période de trente (30) jours calendaires.

A défaut d'accord amiable des Parties dans le délai ci-dessus mentionné toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise au Tribunal Judiciaire de Toulouse.

#### **Article - 16. PORTEE DU BAIL**

Le présent Bail constitue l'intégralité de l'accord des Parties et annule tout accord antérieur conclu entre elles.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en cas de divergence ou de contradiction entre les stipulations prévues aux présentes et celles de tout acte, document, projet, échange, courrier, déclaration, etc., ayant pu avoir lieu par le passé relativement à l'objet des présentes, les stipulations prévues aux présentes prévalent.

#### **Article - 17. DIVISIBILITE – MODIFICATIONS**

Dans toute la mesure permise par le droit applicable, pour toute disposition des présentes qui pourrait être tenue pour inefficace, non valable ou non écrite à la suite d'une décision de justice exécutoire, les autres dispositions n'en demeureraient pas moins valables et efficaces.

#### **Article - 18. FRAIS, DROITS ET HONORAIRES**

Tous les frais, droits, et émoluments tant des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur.

Les Parties conservent la charge des honoraires des conseils qu'ils font le cas échéant intervenir en relation avec les présentes.

#### **Article - 19. TOLERANCES**

Toute tolérance relative au respect des dispositions des présentes ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de la Partie concernée à faire valoir ses droits.

#### **Article - 20. CONFIDENTIALITE**

L'objet et le contenu des présentes sont confidentiels et ne doivent pas être divulgués à un tiers quelconque sans l'accord mutuel des Parties à l'exception des informations à fournir dans le cadre du financement du Projet, ainsi que de sa mise en service et des informations à fournir pour respecter toute obligation légale ou toute obligation au titre des présentes.

#### **Article - 21. DECLARATIONS**

Les Parties, et respectivement leur représentant, déclarent chacun, à sa connaissance :



- (i) Disposer de sa pleine capacité sans aucune restriction et de toutes les autorisations, délibérations ou habilitations pour consentir ou intervenir aux présentes,
- (ii) Disposer d'un pouvoir spécial valable et dûment renseigné le cas échéant, compte tenu de la nature des présentes,
- (iii) Ne pas avoir fait, ni ne faire, ni n'être – à sa connaissance – susceptible de faire l'objet de mesures visées au Livre VI du Code de commerce et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire *ad hoc*, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers,
- (iv) N'être concernée par aucune demande en nullité ou dissolution,
- (v) Les éléments relatés à dans sa comparution sont exacts, complets et à jour lors des présentes.

#### Article - 22. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties ont accepté de signer le Bail par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil par le biais du service AdobeSign ou Docusign et déclarent en conséquence que la version électronique du Bail constitue l'original du document et que cette version électronique est parfaitement valable entre elles.

Chacune des Parties reconnaît que la solution de signature électronique offerte par AdobeSign ou Docusign correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et le Bail.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du Bail signé sous forme électronique.

#### Article - 23. ANNEXES

Les Annexes du Bail, listées ci-dessous, font partie intégrante de l'accord des Parties :

- Annexe 1 : Extrait de plan cadastral
- Annexe 2 : Plan prévisionnel d'implantation
- Annexe 3 : Détail des bornes de recharge
- Annexe 4 : Attestation d'assurance

Fait en 2 exemplaires à **Toulouse, le 07/12/2023**

**Pour le Bailleur**

Mairie de Sainte-Anastase



**Pour le Preneur**

Jean-Paul COMBELLES



COMMUNE DE  
SAINTE-ANASTASIE

ANNEXE 1 : PLAN CADASTRAL

Parcelle 0354



Envoyé en préfecture le 06/03/2024

Reçu en préfecture le 06/03/2024

Publié le 06/03/2024

ID : 030-213002280-20240222-2024\_12-DE



ANNEXE 2 : PLAN PREVISIONNEL D'IMPLANTATION



**Localisation :**

Sur les places à gauche en rentrant dans le parking, sous la future ombrière :

**Infrastructure :**

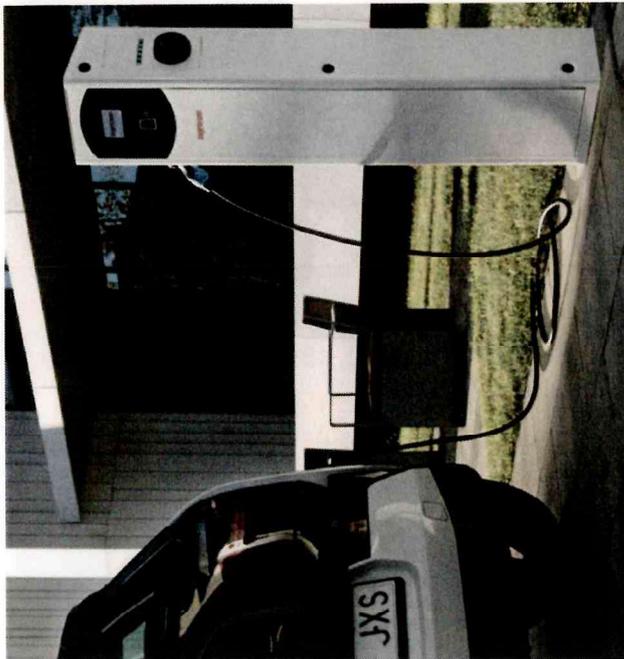
4 places équipées avec

- 2 bornes doubles de 22 kW bridées à 11kW (2x11kW par borne) adaptées au temps de recharge nécessaire à la clientèle de l'espace Paul Maubon (véhicules hybrides et électriques)

Mise en commun du raccordement avec les ombrières

ANNEXE 3 : DETAIL DES BORNES DE RECHARGE

**Ingeteam**



22 kW Double

**FONCTIONNALITÉS**

- Versions monophasées et triphasées, jusqu'à 32 ampères par prise.
  - Les versions sur pied et murale disponibles avec prises T2S et prise E/F.
  - Wattmètres MID intégrés.
  - Indicateur d'état par voyant LED RGB.
  - Écran couleur multilingue.
  - Lecteur RFID.
  - Ethernet et Wi-Fi.
  - Gestion énergétique de la charge (DLM 2.0 et SMART DLM 2.0).
  - Compatibilité avec protocole OCPP (1.6 SOAP and JSON, et 2.0 à venir).
  - Mise à jour des bornes via USB.
  - Mises à jour automatiques des logiciels (OCPP, ISO15118,...).
- Détecteur de fuites de courant continu.
  - Protections différentielles et disjoncteurs magnétothermiques intégrés.
  - Porte frontale pour faciliter l'opération et la maintenance.
  - Switch Ethernet pour minimiser le coût de câblage Ethernet.
  - Message d'alerte en cas de coupure de courant.
  - Système de fermeture sécurisée à clé unique.
  - Détecteur d'ouverture de porte.

**OPTIONS**

- Communication à distance via 3G/4G.

POIDS	DIMENSIONS (Hauteur, Largeur, Profondeur)	INDICE DE PROTECTION	TEMPERATURE DE RÉSISTANCE
33 KG	1,400 x 320 x 215 mm	IP 54 / IK 10	- 25 ° à 50 °