

Délibération 2023/07

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE PERET**

Séance du 6 janvier 2023

Date de la convocation : 2/01/2023

Date d'affichage : 2/01/2023

Nombre de membres en exercice : 15

Nombre de membres présents : 14

Nombre de membres votants par procuration : 0

Nombre de membres ayant pris part à la délibération : 14

POUR : 14

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**Objet de la délibération : BAIL EMPHYTEOTIQUE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES
PEYRAL – CAP SUD**

L'an deux mil vingt-trois et le six janvier à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, salle du conseil municipal, sous la présidence de Mme I. SILHOL.

Président : I.SILHOL

Présents : Magalie BILHAC, Éric BONAFE, Bruno CASTES, Bernadette DEL-ROX, Grégory GUIZIOU, Muriel HUGOL, Stéphanie JEUNET, Patrick LOUX, Christine NOHARET, Sébastien SILHOL, Pauline SOULAIROL, Christophe VIDAL, Dominique ZARAGOZA

Absents votants par procuration :

Absents excusés : Estelle BONNIOL,

Quorum : 14/15

Monsieur Bruno CASTES est élu secrétaire.

Madame le Maire informe le Conseil que Maître Arnal souhaite qu'une nouvelle délibération soit prise pour le bail emphytéotique des panneaux photovoltaïques du Peyral car celle qui a été prise date de 2017 et était incomplète.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé du Maire et après en avoir délibéré,

APPROUVE à l'unanimité le bail emphytéotique avec la société BUDAPEST BY CAPSUD selon les modalités suivantes :

Acte contenant ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES, BAIL EMPHYTEOTIQUE et CONSTITUTION DE SERVITUDES aux fins de

**1/ procéder à l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble ci-après désigné,
A PERET (HÉRAULT) 34800 Lieu-dit Le Peyral,**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	915	Le Peyral	00 ha 10 a 26 ca

Le Bien divisé en 4 volumes numérotés de 1 à 4 comme suit :

Volume 1 - Bâtiment supportant les panneaux photovoltaïques

Niveau (tranche)	Partie dans la tranche	Superficie partie de volume(m ²)	Hauteur d'application cotes altimétriques	
			Inférieure	Supérieure
a : tréfonds et rez-de-chaussée	1	321	- l'infini	155.70
a : tréfonds et rez-de-chaussée	2	262	- l'infini	Plan incliné de 159.35 à 161.05

Volume 2 - Panneaux photovoltaïques

Niveau (tranche)	Partie dans la tranche	Superficie partie de volume(m ²)	Hauteur d'application cotes altimétriques	
			Inférieure	Supérieure
b : toiture et élévation	1	322	Plan incliné de 157.56 à 161.05	J l'infini
b : toiture et élévation	2	262	Plan incliné de 159.35 à 161.05	J l'infini

Volume 3 - Onduleurs

Niveau (tranche)	Partie dans la tranche	Superficie partie de volume (m ²)	Hauteur d'application cotes altimétriques	
			Inférieure	Supérieure
a : rez-de-chaussée	-	4	154.70	155.70

Volume 4 – Terrain

Niveau (tranche)	Partie dans la tranche	Superficie partie de volume (m ²)	Hauteur d'application cotes altimétriques	
			Inférieure	Supérieure
a : tréfonds et rez-de-chaussée	1	439	- l'infini	155.70
a : tréfonds et rez-de-chaussée	2	4	- l'infini	154.70
b : toiture et élévation	-	442	155.70	+ l'infini

2/ Consentir les servitudes générales suivantes

/ Servitudes d'appui :

Chaque volume supérieur bénéficie à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui. Par suite, chaque dalle ou chaque élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

/ Servitudes d'accrochage et d'ancrage :

Chaque volume supérieur bénéficie à l'égard du volume inférieur de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de la Centrale photovoltaïque, soit à des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire de ces servitudes, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble.

/ Servitudes de vues, de prospects et de surplombs :

Chaque volume supérieur bénéficie à l'égard du volume inférieur de servitudes de vue, de prospect et de surplomb résultant de l'implantation des constructions déterminées par tout permis de construire, afin notamment que le ou les volumes recevant les modules photovoltaïques demeurent à l'abri de tout ombrage et de tout masque.

/ Servitudes de passage :

Chacun des volumes bénéficie ou est grevé de toutes servitudes de passage qui s'avèreraient indispensables pour l'usage normal et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier, le tout sans préjudice des règles de sécurité électrique qui interdisent la présence et le passage dans les lots recevant les équipements de la Centrale photovoltaïque.

/ Servitudes relatives aux réseaux de canalisation et gaines :

Les différents volumes sont grevés réciproquement les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes :

- de passage de divers réseaux, canalisations et gaines, et notamment de liquides, d'électricité, de gaz, d'aération, de ventilation, de télécommunication, de télédistribution, d'évacuation de résidus, nécessaires à la desserte des différents volumes et aux aménagements à effectuer ;
- nécessaire à l'entretien, la réparation ou le remplacement de réseaux dont il s'agit ;

Sous réserve d'écoulement des eaux pluviales :

Les propriétaires des volumes supérieurs (ou titulaires de droits réels superficiels s'exerçant dans de tels volumes) assurent l'entretien des réseaux d'eaux pluviales, sous réserve de toute

disposition contraire du Bail emphytéotique, qui prévaudra alors. Lesdits volumes bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

Les équipements nécessaires (réseaux et canalisations par exemple) seront supportés par le propriétaire (ou le titulaire de droits réels superficiels s'exerçant dans un volume supérieur) qui en sera l'utilisateur quand ils sont destinés à l'usage d'un seul volume, le tout à nouveau sans préjudice de disposition contraire ou différente du Bail emphytéotique, qui prévaudra alors

/ Servitude de sécurité-incendie :

Le maintien en état de l'isolation coupe-feu de voiles et de planchers, ainsi que la stabilité au feu d'éléments porteurs, incombent au propriétaire du volume dont l'usage exige cette isolation ou au titulaire de droits réels superficiels s'exerçant dans un tel volume.

/ Servitude de non aedificandi et de non altius tollendi

Chaque volume supérieur bénéficie à l'égard du volume inférieur d'une servitude de *non aedificandi* et de *non altius tollendi*.

Cette servitude interdit l'édification ou le rehaussement de toutes sortes de constructions, mêmes enterrées, quelles qu'en soit la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non, ainsi que l'installation de voiries et emplacements de stationnement sur tout ou partie des volumes grevés de cette servitude de telle sorte à ce que les modules photovoltaïques soient préservés de tout ombrage. L'objectif de cette servitude est d'interdire tout ombrage et tout masque sur le ou les volumes recevant les modules photovoltaïques.

3/ Consentir à la Société dénommée BUDAPEST BY CAP SUD, un bail emphytéotique, sur le bien suivant :

A PERET (HÉRAULT) 34800 Lieu-dit Le Peyral,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	915	Le Peyral	00 ha 10 a 26 ca

Lots de volumes objets du Bail emphytéotique :

VOLUME DEUX (2) : panneaux photovoltaïques sur le bâtiment

VOLUME TROIS (3) : ondulateurs

DUREE DU BAIL – DEBUT DES EFFETS

TRENTE (30) ANNEES entières et consécutives.

- le point de départ des effets du Bail emphytéotique est fixé au 29 juillet 2019,

- Néanmoins, pour le calcul de la durée du Bail et l'échéancier de paiement des redevances, il est prévu que le point de départ de la durée du Bail est réputé être le 19 novembre 2020,

Ainsi, le Bail emphytéotique est convenu pour finir le 18 novembre 2050 (dix-neuf novembre deux mille cinquante).

Montant de la Redevance

1°) Pour les vingt (20) premières années du bail emphytéotique

Redevance forfaitaire fixée à la somme de QUINZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (15 272,00 EUR).

2°) De la vingt-et-unième (21^{ème}) année du bail emphytéotique jusqu'à son terme

Le montant de la Redevance change et correspond alors à vingt-cinq (25) pourcent (%) du montant hors taxes des revenus issus de la vente de l'électricité produite par la Centrale photovoltaïque réalisée par le PRENEUR soit, en estimation, un montant annuel d'environ MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET SOIXANTE-TROIS CENTIMES (1 459,63 EUR) ce qui, sur les dix (10) dernières années du Bail emphytéotique, correspondrait, en estimé toujours, à un total de QUATORZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES (14 596,32 EUR).

4/ Consentir les servitudes particulières suivantes

Fonds dominant

Les lots de volume numéros 2 et 3 de l'ensemble immobilier volumétrique situé à PERET , le peyral A 915.

Fonds servant

Les lots de volume numéros 1 et 4 de l'ensemble immobilier volumétrique situé à PERET. Le Peyral
A 915

A PERET, une parcelle de terrain.

Figurant ainsi au cadastre section A Numéro 916

A/ servitude de câblage sur le fonds servant, au profit des droits d'emphytéose

B/ servitude de passage sur le fonds servant, au profit des droits d'emphytéose

C/ servitude de cour commune sur le fonds servant,

AUTORISE Madame le Maire à signer toutes les pièces de nature administrative, technique ou financière nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Le Maire, Isabelle SILHOL



Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture
Et publication ou notification le

Sous-Préfecture de LODEVE
Date de réception de l'AR: 12/01/2023
034-213401979-20230106-DE_2023_007-DE