



RECU EN PREFECTURE

Le 14 avril 2023

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20230406-D00714910-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

Publié le : 14/04/2023

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 6 avril 2023

Le Conseil Municipal, convoqué le 30 mars 2023, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 4), Mme Anne BENEDETTO (à compter de la question n° 4), M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET (à compter de la question n° 4), Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 4), M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT (de la question n° 2 à la question n° 5 incluse), Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Sadia GHARET (à compter de la question n° 6), M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE (jusqu'à la question n° 17 incluse), Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME (à compter de la question n° 4), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (à compter de la question n° 6), M. Yannick POUJET (à compter de la question n° 4), M. Anthony POULIN, Mme Karima ROCHDI (jusqu'à la question n° 12 incluse), M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 6), M. Nathan SOURISSEAU, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE (à compter de la question n° 4), Mme Marie ZEHAF (à compter de la question n° 2)

Secrétaire :

Mme Marie LAMBERT

Étaient absents :

Mme Nathalie BOUVET, M. Cyril DEVESA, M. Pierre-Charles HENRY, Mme Françoise PRESSE, M. Gilles SPICHER, Mme Claude VARET

Procurations de vote :

M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 3 incluse), Mme Anne BENEDETTO à M. André TERZO (jusqu'à la question n° 3 incluse), Mme Nathalie BOUVET à M. Laurent CROIZIER, Mme Claudine CAULET à M. Damien HUGUET (jusqu'à la question n° 3 incluse), Mme Julie CHETTOUH à M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n° 3 incluse), Mme Karine DENIS-LAMIT à Mme Laurence MULOT (à compter de la question n° 6), M. Cyril DEVESA à M. Anthony POULIN, Mme Sadia GHARET à M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Marie LAMBERT, M. Jean-Emmanuel LAFARGE à Mme Annaïck CHAUVET (à compter de la question n° 18), Mme Laurence MULOT à Mme Karine DENIS-LAMIT (de la question n° 2 jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Yannick POUJET à Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 3 incluse), Mme Françoise PRESSE à M. Nathan SOURISSEAU, Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN (à compter de la question n° 13), Mme Juliette SORLIN à Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Gilles SPICHER à Mme Pascale BILLEREY, Mme Claude VARET à M. Ludovic FAGAUT, Mme Christine WERTHE à M. Saïd MECHAI (jusqu'à la question n° 3 incluse), Mme Marie ZEHAF à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 1 incluse).

OBJET : 23 - Réseau de chaleur Besançon OUEST-Cogénération ENGIE. Avenant au Bail Emphytéotique Administratif

Réseau de chaleur Besançon OUEST - Cogénération ENGIE Avenant au Bail Emphytéotique Administratif

Rapporteur : Mme Annaïck CHAUVET, Adjointe

	Date	Avis
Commission n° 2	21/03/2023	Favorable unanime

Résumé :

ENGIE a construit et exploite depuis 2018 une centrale de cogénération gaz sur une partie du terrain de la chaufferie urbaine de Planoise. ENGIE vend l'électricité à EDF Obligation d'Achat par le biais d'un contrat d'obligation d'achat électrique, et vend la chaleur au Réseau de Chauffage Urbain OUEST via une convention de fourniture de chaleur. Le terrain accueillant la centrale de cogénération est mis à disposition d'ENGIE par GBM via un Bail Emphytéotique Administratif (BEA). La ville est toujours propriétaire de ce terrain qui est mis à disposition de GBM via la convention de transfert de la compétence Réseau de chaleur et des biens immobiliers afférents, reçue en préfecture le 11 février 2019.

ENGIE a sollicité la résiliation anticipée de son contrat d'obligation d'achat, effective au 31/10/2022. La prise en compte des effets de cette résiliation dans les documents contractuels s'effectue par le biais d'avenants qui ont vocation à préserver les bénéfices de l'activité de cogénération pour le Chauffage Urbain.

L'avenant au Bail Emphytéotique Administratif a pour objet principal de revoir les modalités de calcul de la part variable de la redevance complémentaire versée au titre de l'occupation du terrain.

Il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Mme la Maire à signer cet avenant.

1 - Contexte

Le contrat d'obligation d'achat d'électricité, d'une durée de 12 ans, permet à ENGIE de vendre l'électricité produite lors des périodes de fonctionnement (continu ou sur appel) de cette dernière entre novembre et mars. La convention de fourniture de chaleur au réseau, dont la durée est assise sur celle du contrat électrique, permet de faire bénéficier aux abonnés d'une chaleur à un prix compétitif, en substitution notamment du gaz.

A la fin de l'été 2022, au regard du contexte énergétique, ENGIE a sollicité auprès d'EDF une résiliation anticipée de son contrat d'obligation d'achat d'électricité. Cette demande de résiliation a été prise en considération et actée par EDF Obligations d'Achats pour application à la date du 31 octobre 2022. La résiliation du contrat d'obligation d'achat entraînant des modifications des conditions techniques et économiques de l'activité de cogénération ainsi que des conditions d'occupation du terrain (BEA), les Parties se sont rencontrées pour définir les adaptations contractuelles nécessaires des deux documents. Ainsi, un avenant à la convention et un avenant au BEA traduisent contractuellement ces modifications, permettant ainsi de maintenir l'activité de la centrale de cogénération et ses avantages pour les abonnés du Réseau de Chauffage Urbain.

2 - Avenant au Bail Emphytéotique Administratif

L'avenant au BEA a pour objets principaux d'acter la résiliation du Contrat d'Obligation d'Achat par ENGIE et de revoir les modalités de calcul de la part variable de la redevance complémentaire versée au titre de l'occupation du terrain. GBM s'assure ainsi de plafonner les bénéfices issus de l'activité de cogénération en mettant en place, dans le calcul de la part variable de la redevance, un mécanisme d'encadrement et d'écrêtement des bénéfices éventuels. Cette révision du BEA permet à la collectivité de se prémunir de tout effet d'aubaine dont profiterait l'opérateur privé et ainsi garantir l'intérêt général lié à l'occupation du terrain. Les modalités de calcul de la redevance sont détaillées dans l'avenant au BEA, annexé à la présente délibération.

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- prend connaissance de l'avenant à conclure,
- autorise Mme la Maire, ou son représentant, à signer l'avenant au Bail Emphytéotique Administratif.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 55

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseiller intéressé : 0

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

La Secrétaire de séance,



Marie LAMBERT,
Conseillère Municipale

Pour extrait conforme,

La Maire,



Anne VIGNOT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS

Le

Maître **Jean-Charles BOCQUENET**, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'J.-C. BOCQUENET - L.-A. LASNIER et Associés, Notaires' titulaire d'un office notarial dont le siège est à BESANCON (Doubs), 30 rue du Caporal Peugeot,

A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

BAILLEURS

En qualité de propriétaire de l'assise foncière objet du présent acte :

La **VILLE DE BESANCON**, département de Doubs, BESANCON (Doubs) 2 rue Mégevand - Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro SIREN 212 500 565.

En qualité d'établissement public intercommunal ayant compétence déléguée :

La communauté urbaine dénommée **COMMUNAUTE URBAINE GRAND BESANCON METROPOLE**, dont le siège est à BESANCON (Doubs) La City - 4 Rue Gabriel Plançon, identifiée sous le numéro SIREN 242 500 361 RCS de BESANCON.

Dénommées LE BAILLEUR.

EMPHYTEOTE :

La société **ENGIE ÉNERGIE SERVICES**, société anonyme au capital de 698 555 072 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 552 046 955, dont le siège social est sis 1 Place Samuel de Champlain, COURBEVOIE (92400),

Dénommée L'EMPHYTEOTE.

PRESENCE - REPRESENTATION

La VILLE DE BESANCON est ici représentée par Madame Anne VIGNOT, es qualité de Maire de ladite ville, ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de la ville de Besançon en date du +++++, dont une copie revêtue du visa préfectoral en date du +++++, demeurera ci-annexée.

Le représentant ci-dessus nommé déclare que la délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

Une copie du procès-verbal de la délibération précitée demeurera ci-annexée.

Observation étant ici faite :

1/ Que la délibération sus visée a été transmise à Monsieur le Préfet du Département du Doubs ainsi qu'il résulte du cachet apposé sur l'extrait certifié conforme annexé aux présentes après mention.

2/ Que ladite délibération a fait l'objet des mesures de publicité envers les tiers par voie d'affichage dans les vitrines prévues à cet effet,

3/ Que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, tant de la part de Monsieur le Préfet du Département du Doubs, que de la part de tiers.

La COMMUNAUTE URBAINE GRAND BESANCON METROPOLE est ici représentée par Madame Anne VIGNOT, Présidente de ladite communauté urbaine et Maire de Besançon, habilitée en pareille matière suivant délibération du Conseil communautaire en date du +++++, dont une copie certifiée conforme et exécutoire visée par l'Autorité Préfectorale en date du +++++, demeurera ci-annexée.

Observation étant ici faite :

1/ Que les délibérations sus visées ont été transmises à Monsieur le Préfet du Département du Doubs ainsi qu'il résulte des cachets apposés sur les extraits certifié conforme annexé aux présentes après mention.

2/ Que lesdites délibérations ont fait l'objet des mesures de publicité envers les tiers par voie d'affichage dans les vitrines prévues à cet effet,

3/ Que lesdites délibérations n'ont fait, à ce jour, l'objet d'aucun recours gracieux, tant de la part de Monsieur le Préfet du Département du Doubs, que de la part de tiers.

La société ENGIE ÉNERGIE SERVICES est représentée par son Directeur régional Alsace Bourgogne Franche-Comté, Monsieur Barthélemy FOUBERT, ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu +++++

PRÉAMBULE

La Ville de Besançon a donné à bail emphytéotique administratif, dans le cadre des dispositions des articles L. 1311-2 et suivants du Code Générale des Collectivités Territoriales, à la société ENGIE ENERGIE SERVICES, un terrain situé 16 rue Edouard Belin 25000 Besançon relevant de son domaine public et situé sur les parcelles cadastrées n° MO206 et MO212.

La société ENGIE ENERGIE SERVICES a obtenu un certificat ouvrant droit à l'obligation d'achat de l'électricité produite par une cogénération, sous les conditions des arrêtés tarifaires « C13 ». Grâce à ce certificat, la société ENGIE ENERGIE SERVICES envisageait, de sa propre initiative, de construire et d'exploiter pour son compte, une

centrale de cogénération en vue, en premier lieu, de faire racheter l'électricité produite par EDF Obligation d'Achat à travers un contrat de type « C13 » (ci-après le « Contrat Obligation d'Achat ») et, en second lieu, de valoriser la chaleur produite par la cogénération via notamment l'alimentation du réseau public de Planoise à Besançon, dont la Ville de Besançon est propriétaire (ci-après « le Réseau de Chaleur Urbain »), en complément des autres moyens de production de chaleur existants sur le territoire.

En date des 23 mars 2017 pour la société ENGIE ENERGIE SERVICES et 24 mars 2017 pour la Ville de Besançon, l'acte contenant bail emphytéotique administratif a été reçu en l'étude du notaire soussigné par Maître Eric KLEBER, alors notaire associé.

Ledit bail emphytéotique administratif a pour objet d'autoriser l'occupation assortie de droits réels de l'emprise foncière nécessaire à la construction et l'exploitation d'une centrale de cogénération permettant à la société ENGIE ENERGIE SERVICES de produire de la chaleur et de l'électricité aux fins de leur revente à des tiers, notamment au Réseau de Chaleur Urbain, et à EDF Obligation d'Achat ou sur le marché de l'électricité, et via lesdits droits réels, d'obtenir toutes conventions de servitudes requises aux fins de la mise en place de ladite centrale de cogénération. Par cet acte, la société ENGIE ENERGIE SERVICES a également été autorisée à construire et exploiter tous ouvrages permettant d'alimenter le Réseau de Chaleur Urbain de la Ville de Besançon et tous ouvrages nécessaires à la revente de l'électricité produite.

Il a été conclu pour une durée de dix-huit (18) ans à compter du 24 mars 2017 pour prendre fin le 23 mars 2035.

Au regard du contexte énergétique actuel et en vue de profiter d'opportunités de marché, la société ENGIE ENERGIE SERVICES, conformément aux Conditions Générales applicables au Contrat Obligation d'Achat, a sollicité, auprès d'EDF Obligation d'Achat, la résiliation anticipée dudit contrat, avec une date de résiliation effective au 30 octobre 2022. Cette demande de résiliation a été prise en considération et actée par EDF Obligation d'Achat pour application à la date du 31 octobre 2022.

Relevant des stipulations du bail, les Parties étaient convenues de sa résiliation de plein droit dans le cas notamment de la résiliation anticipée du Contrat d'Obligation d'Achat. En pareil cas, les Parties étaient convenues de renoncer à toute indemnisation au titre du bail, la société ENGIE ENERGIE SERVICES faisant son affaire de toute demande indemnitaire formulée auprès des parties à la convention de fourniture de chaleur dans les conditions y figurant.

Les Parties actent le renoncement à l'application de la clause de résiliation de plein droit du bail prévu à l'article 22.1.4.

Parallèlement, l'extension des compétences de Grand Besançon Métropole (anciennement la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon et ci-après « GBM ») a été validée par des délibérations concordantes du Conseil communautaire du 29 juin 2018 et de la majorité qualifiée des communes membres.

GBM exerce ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2019, en lieu et place des communes membres, et donc de la Ville de Besançon, les compétences définies à l'article 6 de ses statuts, en application de l'arrêté préfectoral n°25.2018.11.06.002 du 6 novembre 2018, parmi lesquelles la compétence « Création, aménagement, entretien et gestion de réseaux de chaleur ou de froid urbains ».

En conséquence de ce qui précède, GBM est substituée à la Ville de Besançon au titre des droits et obligations découlant du présent bail.

Toutefois, la ville de Besançon est également partie à l'acte en sa qualité de propriétaire de l'assise foncière objet des présentes, laquelle assise foncière seulement mise à disposition de l'EPCI (GBM) sur le fondement de l'article L 1321-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Conscients des répercussions juridiques de la résiliation du Contrat Obligation d'Achat à l'initiative du Preneur sur le bail emphytéotique administratif conclu le 24 mars 2017 et désireux de maintenir ledit bail, GBM et la société ENGIE ENERGIE SERVICES sont convenues de conclure le présent avenant afin d'envisager les modalités de sa poursuite postérieurement à la résiliation anticipée du Contrat précité.

CECI PREALABLEMENT EXPOSÉ, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT.

ARTICLE 1. OBJET

Le présent avenant au bail a notamment pour objet de :

- I Acter le renoncement à l'application de la clause de résiliation de plein droit du bail prévu à l'article 22.1.4 ;
- II Acter le transfert de la compétence réseau de chaleur de la Ville de Besançon au Grand Besançon Métropole ;
- III Acter les conséquences de la résiliation du Contrat Obligation d'Achat par le Preneur ;
- IV Revoir les modalités de calcul de la part variable de la redevance complémentaire versée au titre de l'occupation du Preneur ;

ARTICLE 2. RENONCEMENT À L'APPLICATION DE LA CLAUSE DE RÉSILIATION DE PLEIN DROIT DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

Les stipulations de l'article 22.1.4 du Bail Emphytéotique Administratif dans sa version initiale prévoyaient que ledit bail serait résilié de plein droit dans le cas, notamment, de la « *résiliation anticipée du Contrat d'Obligation d'Achat* ».

Toutefois, désireuses de maintenir ledit bail, les Parties actent le renoncement à l'application des stipulations initiales précitées et conviennent, par le présent avenant, des modalités de poursuite du Bail Emphytéotique Administratif postérieurement à la résiliation du Contrat d'Obligation d'Achat.

Si le Preneur ne respectait pas ses engagements pris au titre du présent avenant, le Bailleur se réserve le droit d'actionner les stipulations précitées de l'article 22.1.4 et d'en tirer toutes les conséquences de droit.

ARTICLE 3. TRANSFERT DE LA COMPÉTENCE RÉSEAU DE CHALEUR DE LA VILLE DE BESANÇON AU GRAND BESANÇON MÉTROPOLE

Parallèlement, l'extension des compétences de la Communauté Urbaine du Grand Besançon Métropole (anciennement la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon et ci-après « GBM ») a été validée par des délibérations concordantes du Conseil communautaire du 29 juin 2018 et de la majorité qualifiée des communes membres.

Tel que précédemment exposé, et conformément à l'article 6 de ses statuts pris en application de l'arrêté préfectoral n°25.2018.11.06.002 du 6 novembre 2018, GBM exerce, en lieu et place notamment de la Ville de Besançon, la compétence « Création, aménagement, entretien et gestion de réseaux de chaleur ou de froid urbains ».

C'est à ce titre qu'une convention a été conclue entre GBM et la Ville de Besançon en date du 31 décembre 2018 ayant pour objet de définir les modalités du transfert, de la Ville de Besançon à GBM, de la compétence Réseau de chaleur, des biens et les obligations réciproques des Parties.

Cette convention est jointe en annexe à titre indicatif.

En conséquence, GBM est substituée à la Ville de Besançon au titre des droits et obligations découlant du présent bail. Ainsi, les dénominations « VILLE » ou « VILLE de Besançon » sont remplacées par la dénomination « GBM » ou « Grand Besançon Métropole », laquelle devient l'unique Bailleur au titre du bail emphytéotique administratif liant les Parties. Participant de la même logique, le terme « Conseil municipal » est remplacé par le terme « Conseil communautaire ».

ARTICLE 4. CONSÉQUENCES DE LA RÉSILIATION DU CONTRAT OBLIGATION D'ACHAT

Le Contrat Obligation d'Achat ayant été résilié de manière anticipée par le Preneur pour application à la date du 31 octobre 2022, conformément aux Conditions Générales applicables audit Contrat, les stipulations suivantes du bail emphytéotique liant les Parties sont modifiées en conséquence.

4.1 Modification de l'article 6 – Exposé

Les stipulations de l'article 6 sont remplacées par les suivantes :

« Le Bailleur est propriétaire d'un terrain sis 16 rue Edouard Belin 25000 Besançon, relevant de son domaine public situé sur les parcelles cadastrées n°MO206 et MO212.

Le Preneur est propriétaire de la cogénération installée sur ce terrain jusqu'à l'échéance normale ou anticipée du bail. Cette installation permettra, au titre d'une obligation de fonctionnement minimum de sept-cent-vingt (720) heures au cours de la saison de cogénération qui s'étend du 1^{er} novembre au 31 mars, en premier lieu de produire de l'électricité concourant à garantir la sécurité d'approvisionnement sur le territoire et, en second lieu de valoriser la chaleur via notamment l'alimentation du réseau public de Planoise à Besançon, dont le Bailleur est propriétaire (ci-après le « Réseau de Chaleur Urbain »), en complément des autres moyens de production de chaleur existants.

Le Bailleur reconnaît le caractère d'intérêt général de cette initiative privée, laquelle concourt à la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre, contribue à la sécurisation de l'approvisionnement électrique et vise à soutenir le Réseau de Chaleur Urbain.

Cette activité de production d'électricité et de chaleur relève par ailleurs de la compétence du Bailleur.

Ainsi, et conformément à l'article L.1311-2 du CGCT, le présent bail emphytéotique administratif a pour objet d'autoriser l'occupation assortie de droits réels de l'emprise foncière nécessaire à l'exploitation d'une centrale de cogénération permettant au Preneur de produire de la chaleur et de l'électricité aux fins de leur revente à des tiers, notamment au Réseau de Chaleur Urbain ou sur le marché de l'électricité, et via lesdits droits réels, d'obtenir toutes conventions de servitudes requises aux fins de la mise en place de ladite centrale de cogénération. Par le présent bail emphytéotique administratif, le Preneur est également autorisé à construire et exploiter tous ouvrages permettant d'alimenter le Réseau de Chaleur Urbain et tous ouvrages nécessaires à la revente de l'électricité produite.

En conséquence, les Parties sont convenues de la conclusion du présent Bail Emphytéotique Administratif conformément aux articles L.1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

CECI EXPOSÉ, il est passé un Bail Emphytéotique Administratif objet des présentes. »

4.2 Désignation du bien soumis à avenant

Sur la commune de BESANCON (25000) 16 rue Edouard Belin.

Une parcelle de terrain à bâtir sur laquelle est édifié un hangar métallique reposant sur une dalle béton, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
MO	279				06	71
MO	281					84
Contenance totale					07	55

DIVISION CADASTRALE

L'immeuble sus-désigné provient de la division d'une propriété qui a fait l'objet d'un document d'arpentage n°8895D en date du 30 janvier 2017, par Monsieur Christophe HUGUES, CAGB Direction TOPO, 2/4 rue Gabriel Plançon 25043 BESANCON,

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

Avant Division			Après Division					
			Parcelles objets des présentes			Parcelles restant la propriété de l'ancien propriétaire		
Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance
MO	206	1ha 13a 28ca	MO	279	6a 71ca	MO	278	1ha 06a 57ca
MO	212	52a 15ca	MO	281	84ca	MO	280	52a 15ca

Etant ici précisé que ce Terrain est situé à l'intérieur du périmètre délégué du Réseau de Chaleur Urbain, et qu'il est accessible dans les conditions prévues à l'ARTICLE 11 du bail originaire.

Tel que le Terrain se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

EFFET RELATIF

Pour l'ensemble des parcelles :

Bail emphytéotique suivant acte reçu par Maître Eric KLEBER, les 23 et 24 Mars 2017, dont une copie authentique a été publiée près le Service de la Publicité Foncière de Besançon I, le 17 Octobre 2019, volume 2017 P numéro 3348,

Ledit acte ayant fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 4 Décembre 2017, volume 2017 P numéro 8568.

Antérieurement concernant la parcelle cadastrée section MO numéro 279 :

Acquisition publiée au premier bureau des hypothèques de BESANCON le 5 juin 1980 volume 2110 numéro 1.

Antérieurement concernant la parcelle cadastrée section MO numéro 281 :

Acquisition publiée au premier bureau des hypothèques de BESANCON le 1^{er} février 1977 volume 1351 numéro 8.

4.2 Modification de l'article 11 – Prescriptions résultant de la situation du terrain en zone opérationnelle

Les stipulations de l'article 11 sont modifiées comme suit :

« (...)

- **Les utilités suivantes seront partagées entre le Preneur et l'exploitant du Réseau de Chaleur Urbain :**

○ **Les postes d'eaux (brute et traitée), d'air comprimé et d'électricité seront partagés à la demande du Preneur et des sous-compteurs seront installés aux frais du Preneur ;**

(...). »

Les stipulations inchangées de l'article 11 demeurent applicables.

4.3 Modification de l'article 13 – Durée

Les stipulations de l'article 13 sont remplacées par les suivantes :

« Le présent Bail Emphytéotique Administratif entre en vigueur à sa date de signature par les Parties sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité.

Le Bail Emphytéotique Administratif est conclu pour une durée de dix-huit (18) ans à compter du 24 mars 2017 pour prendre fin le 23 mars 2035.

Le présent Bail Emphytéotique Administratif ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction.

À l'expiration de la durée du Bail Emphytéotique Administratif, le Preneur, ou son ayant-droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou d'un renouvellement du Bail Emphytéotique Administratif. »

4.4 Modification de l'article 8

L'article 8 qui était « sans objet » est intitulé « clause de rencontre »

Ses stipulations sont les suivantes :

« Chaque année, les Parties conviennent de se rencontrer à l'initiative du Preneur lors de la première quinzaine de septembre pour étudier le fonctionnement de l'installation de cogénération sur la saison de cogénération suivante et définir d'un commun accord les modalités de sa poursuite.

7 jours avant la rencontre, le Preneur adresse sa proposition étayée au Bailleur.

15 jours après la rencontre, le Bailleur formule son avis étayé sur la proposition du Preneur. »

4.5 Modification de l'article 22 – Résiliation du Bail Emphytéotique Administratif

Les stipulations propres de l'article 22 sont remplacées par les suivantes :

« **22.1.1** Le Bailleur pourra mettre fin de manière anticipée au Bail Emphytéotique Administratif pour faute grave dans les cas suivants, après mise en demeure restée sans effet pendant deux (2) mois :

- Pour défaut de paiement de loyer et/ou de tout ou partie de la redevance dus par le Preneur pendant une année,
- Pour manquement grave ou répété (au moins 2) par le Preneur de l'une ou l'autre des charges et conditions substantielles dudit Bail Emphytéotique Administratif. Il y a manquement répété y compris lorsque les manquements sont différents. La notion de répétition n'implique pas une identité de manquement,
- Par suite de détériorations graves sur le Terrain imputable au Preneur.

Le Bailleur étant en pareil cas indemnisé de son manque à gagner pour les années restant à courir, à savoir :

- Le montant des redevances dues pour la période s'étalant entre le terme anticipé du présent Bail et le 2030. Le montant est calculé au *pro rata temporis* en cas de nombre d'années non entier.
Cette indemnité sera payée par le Preneur dans un délai de trois (3) mois à compter de la prise d'effet de la résiliation du Bail Emphytéotique Administratif.

En pareil cas le Preneur renonce à toute indemnisation au titre du présent bail.

22.1.2. Au plus tard 15 jours après la rencontre entre les parties ayant lieu la première quinzaine de septembre prévue à l'article 8, le Bailleur peut prononcer l'arrêt d'exploitation de la cogénération par le Preneur en cas d'un fonctionnement de la cogénération sur les deux saisons de cogénération précédentes inférieur au minimum prévu à l'article 6.

La prononciation de l'arrêt d'exploitation entraîne la résiliation unilatérale du présent Bail Emphytéotique Administratif par le Bailleur en vue de conserver la vocation du Terrain à accueillir une installation d'intérêt général.

Le Bailleur étant en pareil cas indemnisé de son manque à gagner pour les années restant à courir, à savoir :

- Le montant des redevances dues pour la période s'étalant entre le terme anticipé du présent Bail et le 2030. Le montant est calculé au *pro rata temporis* en cas de nombre d'années non entier.

En pareil cas le Preneur renonce à toute indemnisation au titre du présent bail.

22.1.3. En cas de résiliation de la convention de fourniture de chaleur au réseau de chaleur urbain, les parties se rencontrent dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de résiliation de la convention, afin de s'accorder sur la résiliation ou la poursuite du présent Bail *Emphytéotique Administratif*.

Dans le cas où la résiliation du présent Bail adviendrait d'un commun accord, les Parties renoncent à toute indemnisation au titre du présent Bail.

22.1.4. Enfin, à moins que les parties acceptent expressément de renoncer à cette clause résolutoire le présent *Bail Emphytéotique Administratif* sera résilié de plein droit en cas de retrait de l'autorisation d'exploiter la centrale de cogénération.

En pareil cas, sans préjudice de la redevance d'occupation qui resterait due par le Preneur conformément à l'article 20, les Parties renoncent à toute

indemnisation au titre du présent Bail, le Preneur faisant son affaire de toute demande indemnitaire formulée auprès des parties à la convention de fourniture de chaleur dans les conditions qui y sont prévues.

22.1.5. Il est en tout état de cause précisé qu'en cas de résiliation à la fois du présent Bail et de la convention de fourniture de chaleur, un même préjudice ne pourra être indemnisé deux fois. »

4.6 Suppression de l'annexe 6

L'annexe 6 est supprimée.

ARTICLE 5. MODIFICATION DES MODALITÉS DE CALCUL DE LA PART VARIABLE DE LA REDEVANCE COMPLÉMENTAIRE VERSÉE AU TITRE DE L'OCCUPATION DU PRENEUR

5.1 Modification de l'article 20 – Loyer – Redevance d'occupation

Les stipulations de l'article 20 sont remplacées par les suivantes :

« Le Bail Emphytéotique Administratif est consenti et accepté moyennant le versement par le Preneur au Bailleur :

- D'un loyer fixe annuel correspondant à la valeur locative du terrain occupé, dû jusqu'au terme du Bail Emphytéotique Administratif et égal à **30 000 € HT (trente mille euros hors taxes)** en date de valeur octobre 2016, montant révisable annuellement selon l'indice ILC (Indice Loyers Commerciaux) valeur du 2^e trimestre 2016 = 108,4 (parution JO du 21/09/2016) ;
- D'une redevance correspondant aux avantages procurés au Preneur par l'occupation du terrain, composée de :
 - o Une part fixe annuelle due jusqu'en 2030 inclus. Cette part est égale à **100 000 € HT (cent mille euros hors taxes)** ;
 - o Une part variable annuelle (PVA) progressivement proportionnelle au résultat annuel dégagé par l'exploitation des ouvrages (R). Le R est calculé via le tableau joint en annexe n°1. La PVA est calculée comme suit, selon cinq cas :
 - Cas 1 : $R \leq 380\,000 \text{ €}$ alors $PVA = 0,1 * R$;
 - Cas 2 : $380\,000 \text{ €} < R \leq 1\,000\,000 \text{ €}$ alors $PVA = 38\,000 + 0,45 * (R - 380\,000)$;
 - Cas 3 : $1\,000\,000 \text{ €} < R \leq 5\,000\,000$ alors $PVA = 317\,000 + 0,7 * (RAI - 1\,000\,000)$;
 - Cas 4 : $5\,000\,000 < R \leq 7\,000\,000$ alors $PVA = 3\,117\,000 + 0,9 * (R - 5\,000\,000)$
 - Cas 5 : $7\,000\,000 < R$ alors $PVA = 4\,917\,000 + R - 7\,000\,000 = R - 2\,083\,000$

Le Preneur s'oblige à payer sous quarante-cinq (45) jours suivant réception des titres de recettes correspondants :

- Le loyer et la part fixe de la redevance au 1^{er} janvier de l'année N

- La part variable de la redevance au 1^{er} avril de l'année N+1

Au titre de leur dernière année d'exigibilité, le loyer et la part fixe de la redevance sont dus *prorata temporis*.

Pour permettre au Bailleur de contrôler les avantages perçus par l'occupation, le Preneur est tenu de fournir au Bailleur au 1^{er} mars de l'année N+1 l'ensemble des justificatifs suivants concernant l'année N :

- Les factures de vente d'électricité ;
- La facture de la prime fixe liée à la mise à disposition de la puissance électrique de la cogénération ;
- Les factures de vente de chaleur à l'exploitant du Réseau de Chaleur Urbain ;
- Les factures d'achat de gaz par le Preneur ;
- La facture liée au contrat de maintenance de la cogénération par le fabricant ;
- Les factures d'achat de fournitures (pièces de remplacement, etc.) ;
- La facture de la souscription à la police d'assurance ;
- La facture de frais de gestion de marché ;
- Les avis d'imposition CFE, CVAE, taxe foncière et C3S ;
- L'attestation de paiement de la pénalité négociée avec EDF Obligation d'achat due par le Preneur à la suite de la rupture anticipée du contrat d'obligation d'achat ;
- Un tableau d'amortissement des investissements depuis le début de l'amortissement jusqu'à 2030 ;
- L'avis d'imposition de la taxe de l'État sur les revenus infra-marginaux.

En cas de retard dans la transmission des justificatifs par le Preneur, le Bailleur appliquera des pénalités d'un montant de 100€ par jour de retard et par justificatif manquant, sans mise en demeure préalable.

Est considéré comme non transmis, tout document non exploitable par le Bailleur ou gravement erroné.

En cas de rupture du bail du fait du Preneur, toutes les sommes versées par avance par le Preneur restent acquises pour le Bailleur.

En cas de rupture du bail du fait d'une faute du Preneur, le loyer et la part fixe de la redevance qui aurait été due sur la durée restante du contrat sont versés par le Preneur au Bailleur dans un délai de quarante-cinq (45 jours) à compter de la prise d'effet de la résiliation. »

5.2 Modification de l'article 23 – Publication au fichier immobilier

ANNEXES

N°1 : Compte d'exploitation prévisionnel

	€HT	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
A RECETTES									
a	Ventes élec proportionnelles								
	MWh élec								
b	Prime fixe marché de capacité								
c	Ventes chaleur								
	MWh th								
B CHARGES									
d	Achats gaz part fixe								
e	Achats gaz part variable								
	MWh PCS								
f	Quotas CO2								
g	Maintenance fabricant								
h	Fournitures								
i	Assurance								
j	Frais généraux								
k	Frais de gestion de marché								
l	Loyer et redevance part fixe								
m	Taxes								
n	Pénalité rupture C13								
o	Amortissements								
p	Taxe État sur marge énergie								
RÉSULTAT (R)									

Les termes du tableau sont en €HT et définis comme suit :

- **Ventes élec proportionnelles (a)** : Recettes provenant de la vente sur une année (du 1^{er} janvier au 31 décembre) de la quantité d'électricité (en MWh) produite par la cogénération ;
- **Prime fixe élec (b)** : Recettes fixes tirées de la vente d'électricité provenant du fonctionnement de la cogénération (12 MW) ;
- **Ventes chaleur (c)** : Recettes provenant de la vente de chaleur cogénérée à l'exploitant du Réseau de Chaleur Urbain ;
- **RECETTES (A) = a + b + c**
- **Achats gaz part fixe (d)** : Terme fixe annuel d'achat de gaz ;
- **Achats gaz part variable (e)** : Terme proportionnel à la quantité annuelle de gaz achetée par le Preneur ;
- **Quotas CO2 (f)** : Charges correspondant aux quotas CO2 que doit acheter le Preneur pour compenser les émissions liées au fonctionnement de la cogénération sur l'année. Ces charges sont calculées comme suit : Quotas CO2 = tCO2 * pCO2, où
 - o tCO2 est le nombre de tonnes de CO2 émises par la combustion du gaz consommé par la cogénération pour produire électricité et chaleur sur l'année. tCO2 = Cgaz annuelle * Fgaz CO2, où :
 - Cgaz annuelle est la consommation de gaz sur l'année en MWh PCS ;
 - Fgaz CO2 est le facteur d'émission de CO2 du gaz en t/MWh PCS. Fgaz CO2 = 0,185 tCO2/MWh PCS ;
 - o pCO2 : pCO2 est le prix moyen du quota carbone sur la saison de cogénération. Ce prix est égal à la moyenne, sur cette période, des prix de clôture de l'indice EUA pour des contrats à échéance le mois suivant,

tel que publié par ECX-ICE, sous l'intitulé « ECX EUA Futures », suivant <https://www.theice.com/products/197/EUA-Futures/data> ;

- **Maintenance fabricant (g)** : Montant annuel des contrats de maintenance de la cogénération ;
- **Fournitures (h)** : Charges d'achat de pièces détachées par le Preneur ;
- **Assurance (i)** : Montant annuel de la souscription d'assurance ;
- **Frais généraux (j)** : Charges de personnel mis à disposition ; leur montant est plafonné jusqu'en 2030 à 100 000 €. Ils seront de 50 000 € si la cogénération n'a pas fonctionné sur l'année et augmenteront proportionnellement à la durée réelle jusqu'à 100 000 € pour 90 jours de fonctionnement et au-delà ;
- **Frais de gestion de marché (k)** : Frais liés à la gestion de la vente sur le marché de l'électricité, ils comprennent une part fixe et une part variable ;
- **Loyer et redevance part fixe (l)** : Montants annuels du loyer et de la part fixe de la redevance versés au Bailleur ;
- **Taxes (m)** : Montants annuels des CVAE, CFE, taxe foncière et C3S ;
- **Pénalité rupture C13 (n)** : Montant de la pénalité due par le Preneur à EDF Obligation d'achat conséquemment à la rupture anticipée du C13 à l'initiative du Preneur ;
- **Amortissements (o)** : Somme des montants annuels d'amortissements des investissements et des charges financières ;
- **Taxe État sur marge énergie (p)** : Montant de la taxe relevant du mécanisme de plafonnement des revenus infra-marginaux de la production d'électricité résultant du règlement européen relatif aux mesures d'urgence pour faire face aux prix élevés de l'énergie ;
- **CHARGES (B) = d + e + f + g + h + i + j + k + l + m + n + o + p**
- **RÉSULTAT (R) = A – B**

N°2 : [Convention de transfert de compétence \(jointe au présent avenant\)](#)

HYPOTHEQUES

Si, lors de la publication foncière du présent bail, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble loué, LE BAILLEUR s'engage à rapporter à ses frais, dans les trois mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite, mainlevées partielles de ces inscriptions afin qu'elles ne grevent plus à l'avenir le droit d'emphytéose concédé. Il produira les certificats de radiation dans ce sens.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution de leurs engagements et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;
- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au Service de la publicité foncière compétent, par les soins du notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au Service de la publicité foncière compétent les justifications qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité foncière du présent acte sont consentis à tout collaborateur du notaire soussigné.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

FRAIS

L'EMPHYTEOTE acquittera tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, et à leurs suites et conséquences, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte, ainsi que les frais d'état des lieux.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant 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 afin de mener à bien l'accomplissement des activités notariales.

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

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

Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr Si les parties estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

MEDIATION

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

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

MENTION D'ANNEXES

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

DONT ACTE sur _____ pages

Fait à
Les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :