

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1°- La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS, établissement public de coopération intercommunale situé dans le département des Deux-Sèvres, dont l'adresse du siège est à NIORT (79000), 140 rue Des Equarts, identifiée sous le numéro SIREN 200041317 et non inscrite au registre du commerce et des sociétés.

Représentée à l'acte par Monsieur Jérôme BALOGE, Président de la Communauté D'Agglomération du Niortais, , expressément autorisé aux présentes par délibération du Conseil d'agglomération du 10 juillet 2020

Ci-après dénommée le « **Propriétaire** »

D'une part,

Et,

2°- La Société dénommée SEUR VALLON, Société par actions simplifiée au capital de 10 000 euros, dont le siège est à NIORT (79000), 336 avenue de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 908 279 128 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT.

Représentée à l'acte par M. Sébastien GUINET, agissant en qualité de Directeur Général de la société dénommée SÉOLIS PROD, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 23 000 000 euros, dont le siège social est à NIORT (79000), 336, avenue de Paris, immatriculée sous le numéro 750 835 431 au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT, elle-même Président de la société SEUR VALLON,

Monsieur Sébastien GUINET a été renouvelé en qualité de Directeur Général de la société SÉOLIS PROD, à compter du 25 juin 2024, aux termes d'une décision de l'associé unique du même jour dont une copie demeure ci-annexée sous la nomenclature annexe.

Ci-après dénommée « **SEUR VALLON** »,

D'autre part,

Le Propriétaire et SEUR VALLON sont ci-après désignés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

Paraphes

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Aux termes de la délibération numéro en date du 26 septembre 2022 Monsieur le président de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS a été autorisé à donner à bail emphytéotique sous conditions suspensives à la Société SEUR VALLON la parcelle cadastrée section ZP numéro 256 dépendant du domaine privé de la COMMUNAUTE. Cet engagement a été formalisé dans la forme d'une promesse de bail emphytéotique signée le 3 février 2023.

Le Propriétaire et SEUR VALLON s'apprêtent à réitérer cet engagement en la forme authentique devant Maître Alan BEGHIN, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « Luce BROUSSE-CHAMICHIAN et Mathieu BONZOMS, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à RIVESALTES (66600), 2 Avenue du Stade, identifié sous le numéro CRPCEN 66016, (ci-après le « **Bail** »), portant sur la totalité de la parcelle ZP 275 et le volume 2 sur la parcelles ZP 274, tel que identifié dans la division de volume établi par Abac Géo Aquitaine le 12 août 2025 (ci-après l'« **Emprise** »).

Ledit Bail à vocation à préciser les charges et obligations du Propriétaire et de SEUR VALLON pendant les périodes d'implantation, d'exploitation et de démantèlement de la centrale photovoltaïque (dans les conditions prévues au Bail).

La naissance des effets du Bail est suspendue à la réalisation de conditions suspensives, non encore survenues à ce jour. Cependant, SEUR VALLON souhaite entreprendre certains travaux relatifs au projet sans attendre la réalisation des conditions suspensives et en particulier les travaux préparatoires à la construction de la centrale photovoltaïque.

Les Parties sont donc convenues d'établir la présente convention synallagmatique afin de rappeler les charges et obligations leur incombant pendant la période préalable à la prise d'effet du Bail, c'est-à-dire la période de réalisation des travaux préparatoires à l'implantation de la centrale photovoltaïque, ainsi que les obligations financières à la charge de SEUR VALLON durant cette période.

Il est précisé que, dans la logique de l'exposé qui précède, la présente convention n'a vocation à s'appliquer que de manière temporaire.

Les travaux se poursuivront dans le cadre du Bail une fois les conditions suspensives réalisées.

Les Parties sont dès lors convenues que la présente convention et le Bail à intervenir dans sa rédaction authentique viennent préciser l'ensemble des stipulations contractuelles conclues et qu'elles ne sauraient créer quelque double obligation financière que ce soit pour la société SEUR VALLON.

CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**ARTICLE 1 – CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE**

Le Propriétaire consent à SEUR VALLON, qui accepte, une convention d'occupation précaire portant sur les biens ci-après désignés.

En tant que de besoin, il est précisé que la présente convention ne sera pas soumise au statut du fermage et du métayage, conformément aux dispositions de l'article L. 411-2, alinéa 1er, quatrième tiret, 3°, du Code rural et de la pêche maritime, comme tendant à l'exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation n'est pas agricole.

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que la présente convention doit être considérée comme un préalable au Bail.

Paraphes

ARTICLE 2 - OBJET

Par la présente convention d'occupation précaire, le Propriétaire autorise expressément SEUR VALLON :

- accéder à l'Emprise via les Voies d'Accès plus amplement décrites à l'article 3 DESIGNATION en tout temps et à toute heure, avec tout type d'engins.

- réaliser ou faire réaliser, les travaux nécessaires à l'aménagement des Voies d'Accès, à ses frais, dans l'emprise des Voies d'Accès, notamment le terrassement,

- réaliser ou faire réaliser, à ses frais, les travaux préparatoires à la construction de la centrale Photovoltaïque au sol et de ses annexes permettant notamment les essais géotechniques, le défrichement de l'Emprise, le raccordement de la future centrale photovoltaïque au sol au réseau électrique et le terrassement, sous réserve de l'obtention préalable des autorisations administratives nécessaires. Ainsi, suite à l'obtention des autorisations administratives requises, SEUR VALLON pourra, si elle le souhaite, commencer la réalisation de ces travaux préparatoires dans les conditions prévues ci-après.

Les Parties conviennent que SEUR VALLON peut débuter les opérations précédemment listées dès la date de signature des présentes.

Les Parties conviennent également que la constatation d'éventuels dommages à l'Emprise est effectuée au terme des présentes, si les conditions suspensives concernant le Bail n'étaient jamais réalisées.

ARTICLE 3 – DESIGNATION

La présente convention porte :

⇒ Sur l'Emprise, soit le terrain composé de :

- **Le volume 2** résultant d'une division en volumes de la parcelle cadastrée section ZP numéro 274, réalisé par Abac Géo Aquitaine le 12 août 2025.
- **La parcelle section ZP n° 275** suite au procès-verbal de délimitation par Abac Géo Aquitaine le 12 août 2025.

⇒ Et sur la Voie d'Accès situées à NIORT (79000) sur la parcelle figurant au cadastre **section ZP numéro 273**, résultant du procès-verbal de délimitation réalisé par Abac Géo Aquitaine le 12 août 2025.

Tels que l'Emprise et les Voies d'Accès se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Les Parties déclarant parfaitement connaître l'Emprise et les Voies d'Accès, au demeurant identifiées en Annexe, elles se dispensent mutuellement de plus ample description.

ARTICLE 4 - DUREE

La présente convention est consentie et acceptée à compter de sa date de signature et elle prendra fin lors de la réalisation de l'ensemble des obligations mises à la charge de la société SEUR VALLON définies ci-dessus, et en tout état de cause au plus tard le 03 février 2027.

Paraphes

La réalisation de l'ensemble des obligations à la charge de la Société SEUR VALLON sera matérialisée par une déclaration de cette dernière adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception au Propriétaire.

Si, avant le terme des présentes, les conditions suspensives du Bail ont été réalisées et que celui-ci est entré en vigueur, les présentes cessent automatiquement, le Propriétaire reconnaissant d'ores et déjà que les constructions que SEUR VALLON aurait déjà effectuées à cette date sur l'Emprise demeurent sa propriété pour toute la durée du Bail.

ARTICLE 5 – PRIX

La présente convention est consentie sans indemnité de part et d'autre ce que chacune des Parties déclare savoir, reconnaître et accepter.

ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes, que chacune des Parties s'oblige à respecter.

1. Etat des lieux

Un état des lieux de l'Emprise et des Voies d'Accès à l'Emprise depuis la voie publique sera réalisé, avant le démarrage des travaux de SEUR VALLON, contradictoirement entre les Parties et aux frais de SEUR VALLON, ou par un commissaire de justice si l'une ou l'autre des Parties en fait la demande et en assume les frais. Dans ce dernier cas, la Partie ayant missionné le commissaire de justice notifiera l'état des lieux à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception.

2. Jouissance

SEUR VALLON doit jouir de l'Emprise ci-dessus désignée raisonnablement pendant toute la durée de la présente convention.

3. Destination

L'Emprise ci-dessus désignée est destinée à la réalisation de travaux préparatoires à l'implantation et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol.

Pendant la durée des présentes, le Propriétaire garantit SEUR VALLON contre toute éviction de son fait personnel et de celui des personnes dont elle doit répondre.

4. Renonciation à l'accession

Pendant la durée des présentes, le Propriétaire renonce à l'accession des travaux sur l'Emprise et les Voies d'Accès, ces travaux appartenant exclusivement à SEUR VALLON.

Pendant la durée des présentes, le Propriétaire renonce ainsi à demander, en partie ou en totalité, la démolition ou l'enlèvement des travaux.

À la fin de la convention, quelle qu'en soit la cause, les travaux réalisés en application de l'article 2 des présentes par SEUR VALLON resteront sa propriété sans indemnité de part ni d'autre et la végétation défrichée ne sera pas replantée.

A défaut de naissance du Bail, les travaux devant être démantelés, leur propriété ne sera pas transmise au Propriétaire ou à quiconque.

5. Cession

Toute cession par SEUR VALLON des droits qu'il tient de la présente convention est interdite, à peine de nullité.

6. Enregistrement

Les Parties ont convenu d'un commun accord de ne pas soumettre le présent acte à la formalité de l'enregistrement.

7. Domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur siège respectif.

8. Règlement des différends

La présente convention est soumise au droit français.

En cas de différend en relation avec les présentes, la Partie qui le souhaite délivre à toute autre Partie une LRAR fixant une réunion au cours de laquelle elles tentent de parvenir à un règlement amiable dans un délai raisonnable. Les Parties négocient et recherchent une solution amiable de bonne foi, pendant une période de SOIXANTE (60) jours calendaires.

A défaut, toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes est soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au Tribunal Judiciaire du lieu où est située l'Emprise.

ARTICLE 7 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Conformément au Règlement sur la protection des données du 27 avril 2016 (le « RGPD ») le Propriétaire est informé que des données à caractère personnel le concernant ou concernant ses collaborateurs sont susceptibles d'être collectées et traitées par URBASOLAR, en qualité de société actionnaire au sein de la société SEUR VALLON et de responsable de traitement, dans le cadre des présentes (notamment ses nom, prénom, adresses postale et e-mail, numéro de téléphone, ...) (les « **Données** »).

Ce traitement se fonde sur l'exécution de mesures contractuelles entre URBASOLAR et le Propriétaire et sur l'intérêt légitime d'URBASOLAR.

Ces Données sont traitées par URBASOLAR (avec un accès limité aux employés d'URBASOLAR) en vue de l'exécution des présentes, aux fins du développement, de la cession comme du financement de la Centrale.

Ces Données sont conservées pour la durée nécessaire à l'exécution de ces finalités, c'est-à-dire au minimum pour toute la durée d'exécution des présentes et au-delà pour la durée nécessaire au respect de toute obligation légale ou réglementaire ou pour constater, exercer ou défendre un droit en justice.

Sous réserve des stipulations prévues ci-dessus, ces Données pourront être communiquées à d'autres entités du Groupe AXPO, auquel la société URBASOLAR appartient, ainsi qu'à des tiers impliqués dans ces opérations (administrations ou professionnels experts notamment), dès lors qu'elles leur sont nécessaires et qu'ils ont pris des engagements similaires à ceux prévus par cette clause. Les Données peuvent également être transmises aux sous-traitants d'URBASOLAR agissant sur ses instructions et dans le cadre strict de leurs missions.

Dans le cas d'un transfert des Données en dehors de l'Espace Economique Européen, URBASOLAR s'engage à mettre en œuvre les garanties appropriées permettant d'assurer un niveau de protection adéquat.

Le Propriétaire est informé que toute personne physique dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation et de portabilité à l'égard du traitement de ses Données par URBASOLAR dans les conditions prévues par la réglementation applicable. Il dispose également du droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle compétente.

Pour exercer ces droits ou pour toute question relative au traitement des Données le Propriétaire peut s'adresser au Délégué à la Protection des Données (DPO) de URBASOLAR à l'adresse suivante : dpo@urbasolar.com.

C4024 _ NIORT VALLON D'ARTY _ CT027

Envoyé en préfecture le 08/10/2025
Reçu en préfecture le 08/10/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20250929-C__81_09_1-DE



Fait à
Le
En deux (2) exemplaires

Pour le Propriétaire

Pour SEUR VALLON

Paraphes