



DEPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT
DE VALENCIENNES

SERVICE
Finances

DELIBERATION
N°2024/n°43

Nombre de Conseillers : 33
en exercice : 33
Présents : 25
Abstentions : 31

DATE D'AFFICHAGE
21 juin 2024

DATE DE CONVOCATION
19 juin 2024

OBJET:

Promesse de bail
emphytéotique

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en sous-préfecture. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

SEANCE DU JEUDI 27 JUIN 2024

L'an deux mil vingt quatre, le Jeudi vingt sept juin à 18 heures, les Membres du Conseil Municipal se sont réunis Salle Delannoy sur la convocation qui leur avait été adressée par le Maire, conformément à l'article 48 de la loi du 5 avril 1884.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33

PRESIDENCE de : Madame Sylvia DUHAMEL, Maire

Étaient présents : Mme DUHAMEL Sylvia, M. LEMAIRE Pascal, M. BROGNIET Patrick, Mme CARRE Danyla, M. LEGRAND Francis, Mme LUDOVISI Brigitte, M. DECROIX Patrick, Mme GILBERT Stéphanie, M. DRUESNE Patrick, Mme DUPUIS Michèle, M. BIGAILLON Laurent, Mme DELGARDE Marie-Tiphaine, M. LEMAY Frédéric, M. WALCZAK Sylvain, M. AULOTTE Jean-Luc, Mme LEROUX Christiane, Mme LEROY Véronique, M. RICHEZ Régis, Mme VANDEPUTTE Valérie, M. DELCOURT Benjamin, M. MOULIN Jérôme, M. JEZEK Christophe, Mme DYTRYCH Anne, M. GOSTIAUX Philippe, M. LECLERCQ Jacques,

Conseillers ayant donné procuration :

Mme GILSON Emmanuelle procuration Mme DUPUIS Michèle
Mme. BELABDLI Angélique procuration Mme CARRE Danyla
Mme MENDOLA Nunziata procuration M. LEMAIRE Pascal
Mme PAGLIA Sylvia procuration M. WALCZAK Sylvain
M. GUIDEZ-EL HILAL Slimane procuration M. BROGNIET Patrick
Mme CANIAU Nathalie procuration M. DECROIX Patrick

Absents excusés : M. Julien BECOURT – M. Frédéric MUSY

Vu le type 1AU de la parcelle n° AV623, d'une contenance de 8 205 m²,

Considérant que sur les parcelles typées 1AU les équipements d'intérêt collectif sont autorisés par le PLUI de Valenciennes Métropole,

Considérant que la parcelle dispose de dimension suffisante pour envisager un projet de centrale photovoltaïque d'une puissance inférieure à 1 MWc (MégaWatt crête),

Considérant la proposition de la société ELMY à la suite de la parution d'un avis de publicité dans le cadre d'une délivrance d'un titre d'occupation emphytéotique,

Considérant la nécessité de réaliser une promesse de bail emphytéotique afin d'entamer les études de faisabilité du projet de centrale photovoltaïque,

Il est demandé aux membres du Conseil Municipal d'autoriser Madame le Maire à signer une promesse de bail emphytéotique avec la société ELMY.

Après discussion, les membres du Conseil Municipal adoptent la délibération décrite comme ci-dessus à l'UNANIMITE.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

Le Maire,



Sylvia DUHAMEL.

Signée le 03/07/2024
Transmis en préfecture 03/07/2024
Publié sur le site le 04/07/2024

Annexe 7 - Mandat d'autorisation à l'effet de division parcellaire**MANDAT POUR LA DIVISION**

Je/Nous soussigné(s),

Ci-après dénommé(s) le " **Propriétaire** ",

Propriétaire du bien dont la référence cadastrale est la suivante :

Commune	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
Bruay-sur-L'Escaut	AV	623		8 205
			TOTAL	8 205 m²

Ci-après la "**Zone**"

Confère un mandat exprès, spécial et irrévocable à la Société ELMY DÉVELOPPEMENT, au capital de 1 110 000 EUR, dont le siège social se situe 23 Boulevard Jules Favre, 69 006 Lyon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 884 864 182, ou tout tiers auquel elle aurait cédé ses droits conformément à la Promesse.

Ci-après dénommé(e) la "**Société**",

Afin de faire effectuer par la Société toute division cadastrale, toute opération d'arpentage et/ou de bornage, le cas échéant, de la Zone, par un géomètre expert, pour les besoins de la réalisation du projet de Centrale photovoltaïque envisagée par la Société, que ce soit pour isoler la/les zone(s) sur la(les)quelle(s) s'exercera ensuite le bail emphytéotique et/ou l'/les assiette(s) de la/des Servitude(s) à l'intérieur de la Zone.

A cet effet, le Propriétaire donne pouvoir à la Société de former tout actes juridiques nécessaires à toute division cadastrale, ainsi qu'à son/leur enregistrement, sa/leur conservation et la/leur publication du/des document(s) qui en résulterai(en)t, aux frais exclusifs de la Société. Il est rappelé que la mise en œuvre de ce mandat suppose que l'attribution de la propriété de la parcelle ci-dessus soit définitive et que ses références cadastrales aient été reportées sur les registres concernées.

Fait à

Le

Les Propriétaires

Signatures :



La Société

Signature :

**Annexe 6 - Autorisation des propriétaires en vue des demandes d'autorisation****AUTORISATION DU PROPRIETAIRE
EN VUE DES DEMANDES D'AUTORISATION**

Je/Nous soussigné(s),

Demeurant,

Propriétaire(s) du bien suivant :

Commune	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
Bruay-sur-L'Escaut	AV	623		8 205
			TOTAL	8 205 m²

Atteste(ons) avoir conclu avec la société **ELMY DÉVELOPPEMENT** (ci-après la "Société") une promesse de bail emphytéotique en vue d'implanter une centrale photovoltaïque, notamment les panneaux photovoltaïques et les équipements annexes, sur tout ou partie des biens et droits immobiliers susmentionnés.

Autorise(ons) la Société à procéder au dépôt des demandes d'autorisations administratives en vue de la construction et de l'exploitation d'une centrale photovoltaïque et de ses équipements annexes sur tout ou partie des biens et droits immobiliers susmentionnés.

Autorise(ons) la Société à procéder à l'affichage de toute autorisation administrative sur les biens et droits immobiliers susmentionnés pour les besoins de la centrale photovoltaïque.

Autorise(ons) la Société à procéder à l'ouverture d'un établissement secondaire pour les besoins de la centrale photovoltaïque.

Cette autorisation est convenue pour une durée identique à celle de la promesse dont il est une annexe.

Fait à

Le

Signature(s), précédée de la mention manuscrite "bon pour pouvoir" :



Annexe 5 - Plan de situation prévisionnelle de la Centrale



d'expertise, de remplacement, de rénovation, de modification, d'agrandissement notamment d'une centrale photovoltaïque et de ses accessoires.

Le **Bénéficiaire** pourra réaliser sur l'assiette de la servitude les travaux et aménagements destinés à assurer l'accessibilité de la centrale photovoltaïque mais également la manœuvrabilité des engins nécessaires aux opérations de construction, entretien, exploitation, réparation et démantèlement de celle-ci. Ces travaux peuvent consister notamment en :

- Élargissement et création de voirie ;
- Renforcement de chaussée ou chemin ;
- Aménagement de surfaces stabilisées ;
- Pose de plaques de répartition de charge ;
- Élagage et suppression de haies, d'arbres ou d'arbustes ;
- Entreposage de tous matériaux, matériels et engins motorisés ou non.

Servitude de Tour d'Echelle

Objet : cette servitude permet la maintenance de la centrale photovoltaïque.

Elle permet le droit de déposer, sur l'ensemble de son assiette, tous les matériaux nécessaires à l'entretien, et la réparation de la centrale photovoltaïque.

Le tour d'échelle ainsi concédé, à titre de servitude perpétuelle, pourra être exercé durant n'importe quelle période de l'année afin de permettre la maintenance et la réparation de la centrale photovoltaïque.

Servitude de vue et prospects de surplomb

Objet : cette servitude permet d'empêcher toute construction ou plantation dont l'effet serait de gêner le rendement de la centrale. Les lots de volume et de superficie seront grevés de servitudes de vue de prospect et de surplomb, résultant de l'implantation des ouvrages déterminés par les permis de construire/déclaration préalable et éventuellement de leur modificatifs.

Annexe 4 - Définition et description des servitudes susceptibles d'être nécessaires pour l'installation de la centrale

Les servitudes suivantes sont susceptibles d'être mises en place sur demande du **Bénéficiaire**.

Servitudes de passage (câbles, réseaux, lignes canalisations)

Objet : cette servitude consiste à la création d'une servitude de passage pour des canalisations en tréfonds, permettant toute installation et pose de lignes souterraines, notamment câbles électriques d'alimentation et d'évacuation de l'énergie électrique, câbles de mesures et de commande, autres câbles de télécommunication, câbles électroniques de type fibre optique, téléphoniques ou télématiques, tout enfouissement de câblages à minimum un (1) mètre de profondeur et, le cas échéant, de raccordement au service des eaux et, plus généralement, de toute tuyauterie. Cette servitude pourra consister également à la création de passage de câbles en aérien sur les façades.

Cette servitude emporte la faculté de procéder à tous travaux de câblage et autres travaux accessoires, et notamment :

- Le creusement de tranchées pour le passage de câbles électriques et autres équipements destinés notamment, à raccorder entre elles les installations du projet ;
- Le passage de toutes machines et véhicules afin de préparer et réaliser les travaux de câblage et autres travaux accessoires.

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

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

Servitudes d'Accès (passage de personnes, véhicules, engins, installations)

Objet : Cette servitude consiste à permettre le passage en tous temps de toutes personnes, d'engins, grues et tous véhicules, pour accéder librement aux fonds dominants mais également au local technique pris à bail emphytéotique, sur une bande d'une largeur de 5 mètres en ligne droite et jusqu'à 8, mètres en courbe, aux fins de construction, d'exploitation, de contrôle, de nettoyage, de maintien,

Envoyé en préfecture le 03/07/2024

Reçu en préfecture le 03/07/2024

Publié le

ID : 059-215901125-20240627-D43_2024-DE

STOW

Annexe 3 – Relevé de propriété

Envoyé en préfecture le 03/07/2024

Reçu en préfecture le 03/07/2024

Publié le

ID : 059-215901125-20240627-D43_2024-DE

STU
SLOW

Annexe 2 – Délibération municipale



Annexe 1 – Plan cadastral

Commune : BRUAY SUR L ESCAUT (59)

Coordonnées en projection : RGF93/LCC93 X=1708253,01 Y=9240605,48
Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (50° 23' 23" N - 3° 02' 16" E) - Latitude = 50.391569 N - Longitude = 3.037966 E

⚡ Cliquez sur une parcelle pour démarrer une nouvelle sélection.

Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle	009 AV 623
Contenance cadastrale de la parcelle	8 205 mètre carré
Adresse de la parcelle	LE MARAIS 69860 BRUAY SUR L ESCAUT

SLOW

Valeur contractuelle des annexes

Les annexes qui suivent font partie intégrante des Présentes. Le consentement, exprimé ci-dessous, vaut donc, tant pour le corps des Présentes que pour le contenu desdites annexes, les Parties se libérant, conformément au droit, d'avoir à parapher chaque page de ces annexes.

Annexes

- Plan cadastral
- Délibération municipale
- Relevé de propriété
- Définition et description des servitudes susceptibles d'être nécessaires pour l'installation de la centrale
- Plan de situation prévisionnelle de la Centrale
- Autorisation du propriétaire en vue des demandes d'autorisation
- Mandat d'autorisation à l'effet de division parcellaire

Fait en deux (2) exemplaires originaux strictement identiques, chacune des parties s'engageant à conserver le sien.

Pour le Promettant

Pour le Bénéficiaire

Date : le _____
(renseigner à la main)

Date : le _____
(renseigner à la main)

Prénom :

Prénom :

Nom :

Nom :

Adresse :

Adresse :

Signature :

Signature :

de façon que le **Bénéficiaire** ne puisse en aucun façon être inquiétée en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;

- De façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du **Bénéficiaire** au titre des présentes et notamment à ne pas porter atteinte au potentiel solaire de la Parcelle à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au bon fonctionnement de la Centrale.

Le **Bénéficiaire** se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation des présentes, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre des présentes sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

Confidentialité

Les Présentes sont confidentielles. Les Parties s'interdisent donc de communiquer à des tiers (autres que leurs conseils ou toute personne chargée de participer aux études préalables au projet du **Bénéficiaire**) ces Présentes, comprenant toute information qu'elles contiennent ainsi que toute information transmise au titre de la relation précontractuelle et contractuelle.

Cette obligation prend effet à compter de la signature des présentes et pour une durée de cinq (5) ans à compter du terme du Contrat.

Attribution de compétence

Les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour résoudre à l'amiable leurs différends préalablement à toute action contentieuse devant une juridiction.

Tout litige, même en référé, qui pourrait naître des Présentes sera de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la ou des communes de l'**Immeuble** objet des présentes.

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

Force obligatoire

En cas de levée d'Option, compte tenu de l'accord des Parties sur les conditions générales et essentielles de l'Acte Authentique à conclure comportant bail emphytéotique et/ou constitution de Servitudes, il est d'ores et déjà convenu que dans le cas où l'une des Parties se refuserait de manière expresse ou implicite à régulariser le dit Acte authentique, comme il est dit ci-avant, l'autre Partie sera en droit de la mettre en demeure par acte extrajudiciaire d'avoir à procéder à cette régularisation en l'étude du Notaire désigné par le **Promettant** (ou à défaut de désignation par le **Promettant**, le Notaire désigné par le **Bénéficiaire**) aux jour et heure qu'elle fixera.

Si à ces jours et heure, l'une des Parties ne régularise pas l'Acte Authentique, l'autre Partie pourra poursuivre en justice la constatation du bail emphytéotique et/ou des constitutions de servitudes, aux frais de la Partie défaillante.

Droit de rétractation

Conformément aux dispositions législatives en vigueur, le propriétaire, dispose d'un délai de rétractation de **quatorze (14) jours**, à compter de la date signature de la présente promesse. Afin d'exercer son droit de rétractation, le **Promettant** doit notifier au **Bénéficiaire** sa décision par écrit, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Préservation des droits du Bénéficiaire

Pendant toute la durée des présentes, le **Promettant** s'interdit de conférer, au profit d'un tiers, un droit réel, une créance ou charge quelconque relativement à l'**Immeuble**, sauf accord préalable et exprès du **Bénéficiaire**. Le **Promettant** s'interdit aussi d'y apporter un changement matériel susceptible d'en changer la nature, la destination ou de la déprécier.

Sinistres pendant la durée de la Promesse

En cas de sinistre de nature soit à rendre les Immeubles inutilisables soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **Bénéficiaire** aurait la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la conclusion du bail et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.
- Soit de poursuivre la conclusion du bail portant sur les Immeubles alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **Promettant** entend que dans cette hypothèse le **Bénéficiaire** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Exclusivité

Le **Promettant** concède irrévocablement au **Bénéficiaire** pendant la durée des présentes l'exclusivité du développement de projets photovoltaïques sur l'**Immeuble**.

Le **Promettant** s'engage à :

- Ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient l'utilisation de la ou des Parcelles, ne pas consentir à un tiers quelconque une promesse de Bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du **Bénéficiaire** au titre des présentes ;
- Informer le **Bénéficiaire** par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification substantiels concernant les Parcelles ou une partie de celles-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.), garantissant le maintien des droits du **Bénéficiaire** au titre des présentes et/ou du Bail ;
- Et que en cas de cession ou de transfert de tout ou partie des Parcelles, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné,

En conséquence le **Bénéficiaire**, devra à l'issue du bail, éventuellement prolongé, restituer l'**Immeuble** au **Promettant** dans son état initial et assurer le démantèlement des installations et équipements annexes à ses frais exclusifs.

ARTICLE XI. DISPOSITIONS GENERALES

Déclaration du Promettant des biens objet des présentes

En outre le **Promettant** déclare être seul propriétaire des biens et droits immobiliers, objet des présentes et qu'à sa connaissance et sans garantie particulière que :

- Il ne s'y exerce aucune servitude (légale ou conventionnelle), charge ou restriction, ni grevé d'aucun droit, de quelque nature que ce soit, au profit d'un tiers.
- Ils n'ont pas été acquis par suite d'un remembrement ou d'un échange lié à un remembrement.
- Ils ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'aucune procédure en cours (troubles de voisinage, revendication de propriété etc...).
- Ils n'ont jamais été inondés ou fait l'objet d'une coulée de boue ou d'un mouvement important de terrain.
- Il n'a pas été traité ou stocké de déchets pollués ou polluants ou de substances toxiques
- Ils n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques environnementaux ou sanitaires.

Résiliation-imprévision

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des PARTIES de l'une quelconque des obligations mises à sa charge aux termes des présentes l'autre partie pourra résilier la présente promesse de bail par simple lettre recommandée avec accusé de réception dûment motivée, et ce, trois (3) mois après une mise en demeure restée sans effet.

Le cas échéant, la présente promesse pourra être résiliée par le **Bénéficiaire** à tout moment avant la levée de l'option si l'une des conditions suspensives ne peut être réalisée.

Faculté de substitution

Les Présentes n'étant pas conclues *intuitu personae*, le **Bénéficiaire** pourra transférer librement le bénéfice de l'une et/ou l'autre des promesses par toute personne morale de son choix dans laquelle le **Bénéficiaire** est associé directement ou indirectement, à la seule condition de le notifier ultérieurement au **Promettant**. Ce changement déchargera définitivement le **Bénéficiaire** de tous engagements à l'endroit du **Promettant**, lesquels seront directement repris par son remplaçant.

- **Proposition de prolongation :**

Le **Bénéficiaire** aura la possibilité de proposer une offre de prolongation (et/ou d'amélioration) de l'exploitation de la Centrale.

- **Options en Cas de Refus :**

Si le **Promettant** n'accepte pas l'offre de prolongation, il aura la possibilité d'opter pour l'un des choix suivants ;

- Soit conserver la totalité des constructions, aménagements et équipements réalisés par le **Bénéficiaire**, lesquels deviendront la propriété du **Promettant**, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.
- Soit demander au **Bénéficiaire** le démantèlement, à ses frais, des seuls équipements électriques réalisés par le **Bénéficiaire**. Le **Bénéficiaire** procédera alors au démontage et au transport notamment des onduleurs et du poste électrique ; toutes les autres constructions, aménagement et équipements réalisés par le **Bénéficiaire** deviendront la propriété du **Promettant**, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.
- Soit demander au **Bénéficiaire** le démantèlement, à ses frais, des équipements électriques réalisés par le **Bénéficiaire** ainsi que la dépose des panneaux photovoltaïques. Le **Bénéficiaire** procédera alors au démontage et au transport notamment des onduleurs et du poste électrique et des panneaux photovoltaïques ; toutes les autres constructions, aménagement et équipements réalisés par le **Bénéficiaire** deviendront la propriété du **Promettant**, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.
- Soit demander au **Bénéficiaire** le démantèlement, à ses frais, des équipements, la dépose des panneaux photovoltaïques et des structures. Le **Bénéficiaire** procédera alors au démontage et au transport notamment des onduleurs et du poste électrique et des panneaux photovoltaïques et des structures métalliques ; toutes les autres constructions, aménagement et équipements réalisés par le **Bénéficiaire** deviendront la propriété du **Promettant**, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.
- Soit demander au **Bénéficiaire** le démantèlement et la remise en état des lieux conformément à l'état des lieux contradictoire qui aura été établi.

Si le **Promettant** devient propriétaire des équipements, il pourra vendre l'électricité produite, et fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires en vigueur à cette date, sans aucune assistance ni garantie de la part du **Bénéficiaire** au titre du Bail.

Les équipements conservés par le **Promettant**, travaux et aménagements de raccordement, deviendront sa propriété et il supportera alors tous les risques, sans indemnité.

Le choix du **Promettant** relatif au sort des constructions en fin de bail devra être notifiée au **Bénéficiaire** par un courrier avec accusé de réception au moins un (1) an avant le terme du bail. Dans le cas où le **Promettant** ne notifierait pas au **Bénéficiaire** son souhait d'opter pour l'un des choix mentionnés ci-dessus, le **Bénéficiaire** devra respecter une obligation de démantèlement et de remise en état des lieux à l'issue de la période d'exploitation de la Centrale photovoltaïque.



Droits et engagements du Promettant

Constructions - Travaux d'aménagement : Pendant la durée du BAIL, le **Bénéficiaire** aura la faculté, si bon lui semble, d'effectuer tous travaux d'aménagement du site sur le BIEN, ainsi que tous travaux permettant d'adapter les installations déjà implantées à l'évolution des technologies.

Le **Promettant** garantit également au **Bénéficiaire** et à ses préposés l'autorisation du libre accès au BIEN, ainsi qu'aux équipements, tant pour les besoins de la construction et de l'installation que pour ceux de la maintenance, de l'entretien et du démantèlement de la centrale envisagée par le **Bénéficiaire**.

Le **Bénéficiaire** fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives qui s'avèrent nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Le **Promettant** s'engage à communiquer à tout exploitant, ayant cause ou ayant droit, le plan faisant apparaître la situation des installations aériennes, terrestres et souterraines, avec leurs caractéristiques techniques.

Devoir d'information : Lorsque les droits attachés au BIEN font l'objet d'un transfert ou d'une modification (vente, donation, échange, démembrement, cession de bail, etc. quel qu'en soit le titre ou la cause), ou que cela est envisagé, le **Promettant** en informe le **Bénéficiaire** par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai d'un (1) mois à compter du moment où il a eu connaissance de cette perspective.

Le **Promettant** s'engage aussi à informer les tiers cessionnaires des effets et des obligations résultant des présentes et à faire inscrire dans l'acte de transfert la clause suivante "*Le nouveau titulaire du BIEN est informé de ce que l'ensemble des obligations résultant du Bail Emphytéotique en date du lui sont conférées, qu'il déclare bien connaître et qu'il accepte*", le présent BAIL devant être annexé à cet acte de transfert. Le BAILLEUR se porte fort de la bonne exécution du BAIL par toute personne venant dans ses droits au titre dudit BAIL.

Constitutions de servitudes

Les besoins de construction, d'exploitation et de maintenance et éventuellement du démantèlement de la Centrale, tel que le **Bénéficiaire** l'envisage, nécessitent des droits au-delà du BIEN. Ces droits sont des servitudes profitant à l'emphytéose du **Bénéficiaire**, auxquelles le **Promettant** et le **Bénéficiaire** consentent définitivement.

Le descriptif des servitudes pouvant être réalisées sont repris en annexes.

Le devenir de la centrale photovoltaïque

- Réunion en fin de bail :

Les parties conviendront de se réunir deux (2) ans avant l'échéance du bail afin de statuer sur le devenir de la Centrale photovoltaïque.

Dans le cas où, pour les besoins du financement du projet du **Bénéficiaire**, les établissements financiers ou fonds d'investissements soutenant l'investissement du **Bénéficiaire** demanderaient des modifications aux présentes avant d'octroyer leur soutien au projet, les PARTIES s'engagent, de bonne foi, à en tenir le plus grand compte et, au besoin à conclure, de bonne foi, un avenant aux frais du **Bénéficiaire**.

Jouissance - Destination

Le **Bénéficiaire** a la jouissance la plus libre du BIEN loué, ce qui inclut, notamment, la possibilité d'y effectuer tous travaux, constructions et activités qu'il jugera utiles.

Dans ce cadre, le **Bénéficiaire** a, notamment, la faculté d'implanter, d'aménager, d'exploiter, d'adapter, de maintenir, de réparer et de réinstaller, sur le BIEN, librement et sous sa seule responsabilité, autant d'éléments que possible pouvant composer une centrale photovoltaïque, ainsi que d'effectuer tous travaux y afférents.

Il est ici précisé que la réalisation de la centrale envisagée, son exploitation et son démantèlement par la Société d'exploitation ne constitue pas pour les parties, une diminution de la valeur du BIEN.

Ainsi si le **Bénéficiaire** décide d'implanter sur le BIEN une "centrale photovoltaïque" ce dernier pourra sans que cette énumération limite de quelque façon que ce soit sa liberté :

- Pénétrer sur le BIEN et y ériger une "centrale photovoltaïque" et ses installations annexes.
- Réaliser la pose des câbles souterrains et l'installation d'un poste de transformation et de postes de mesure.
- Réaliser les voies d'accès au site et des talus permanents.
- Déplacer les canaux d'irrigation, de drainage ou d'évacuation sous sa responsabilité.
- De façon plus générale il pourra réaliser tous les travaux nécessaires à la construction, au raccordement, à l'exploitation, à la maintenance, à la réparation et au démantèlement d'une centrale.

Travaux et constructions : En application des dispositions de l'article L 451-1 et suivants du Code rural, le **Bénéficiaire** a la faculté de réaliser tous travaux et constructions sur le BIEN. Il devra alors se conformer aux règles urbanistiques et environnementales applicables.

Faculté de construire : Le **Bénéficiaire** a la jouissance la plus large du BIEN, dont il se sert en bon professionnel de son secteur. Il peut y réaliser tous travaux, aménagements et installations, quels qu'ils soient, à sa décision, notamment dans le cadre de la construction, au raccordement, à la maintenance et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque. Il peut modifier ses constructions.

Jusqu'à la fin du BAIL, il est seul propriétaire des constructions, installations et équipements réalisés ou placés à sa décision sur le BIEN. Conformément à l'intention des parties, le **Promettant** s'engage à ne prétendre à aucune accession (au sens des articles 551, 552 et 553 du Code civil) pendant la durée du BAIL. Cet alinéa est autonome du reste des présentes.

Le **Bénéficiaire** est seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'utilisation du BIEN ou de l'exercice de ses droits, par lui-même ou ses dirigeants, salariés, préposés, mandataires, prestataires ou sous-traitants.

Avant tout début de chantier, le **Bénéficiaire** informe le **Promettant** du calendrier prévisionnel, des mesures envisagées pour tenir compte de l'ensemble des réseaux et aménagements existants et contenir les nuisances. Le **Bénéficiaire** assume l'ensemble de sujétions, coûts, responsabilités et assurances liées à la construction, sans exposer les autres parties.

Pour le cas où elle procéderait à des travaux et, en ce cas, avant la déclaration d'ouverture de chantier, le **Bénéficiaire** s'assurera pour les responsabilités légales qui lui incombent en sa qualité de maître d'ouvrage et vérifiera que tous les entrepreneurs avec lesquels elle contracte sont assurés par des polices couvrant les garanties et responsabilités qui leur incombent. Le **Bénéficiaire** devra, ensuite, s'assurer pour sa responsabilité civile de propriétaire et d'exploitant de la Centrale.

Taxes

Le **Bénéficiaire** devra acquitter pendant la durée du bail, les impôts, contributions et taxes de toute nature grevant ou pouvant grever, les parcelles prises à bail emphytéotique et les constructions édifiées.

Droits, engagements et obligations du preneur

Nature du droit : Le BAIL confère au **Bénéficiaire** un droit réel d'emphytéose sur le BIEN.

Conformément à l'intention des PARTIES, il est expressément convenu que si, pour quelque raison que ce soit, le présent accord ne pouvait recevoir la qualification de bail emphytéotique, le **Promettant** 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 **Bénéficiaire** sur le BIEN, ainsi que des constructions, ouvrages, installations et améliorations qui pourraient être réalisés par le **Bénéficiaire** sur le BIEN ou sur l'assiette des servitudes actives qui profitent à son droit d'emphytéose, pour une durée identique à celle prévue pour le bail emphytéotique.

Par conséquent, et pendant cette durée, le **Promettant** 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 **Bénéficiaire**, si bon lui semble, sur le BIEN. Le présent paragraphe est autonome, ce que les Parties déclarent accepter l'une et l'autre.

Faculté de constituer et acquérir des droits réels : En application des dispositions de l'article L 451-1 et suivants du Code Rural, le présent BAIL étant un bail emphytéotique, le **Bénéficiaire** dispose sur le BIEN loué d'un droit réel immobilier. En conséquence, le **Bénéficiaire** pourra grever ce droit et les constructions édifiées sur le BIEN de tous droits réels, privilèges et hypothèques.

Le **Promettant** s'engage à réitérer, par acte séparé, cet engagement à l'égard de tout titulaire d'un tel droit réel ou d'une telle sûreté réelle, à première demande du **Bénéficiaire** et/ou de ce titulaire.

Outre celles constituées à l'occasion des présentes, le **Bénéficiaire** pourra acquérir au profit de son droit d'emphytéose des servitudes actives, et grever ce droit de toutes servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du BAIL.

A cet égard, le **Promettant** reconnaît avoir été informé, ainsi qu'il a été dit en l'exposé, des projets du **Bénéficiaire** et des créations de servitudes qu'ils impliquent. Pour l'avenir le **Promettant** dispense expressément le **Bénéficiaire** d'avoir à l'avertir en cas de constitution de servitudes nécessaires à la réalisation de son activité.

D'une manière générale, le **Promettant** donne tous pouvoirs au **Bénéficiaire** à l'effet de déposer toutes demandes pouvant être nécessaires afin d'obtenir toutes autorisations, déclaration etc..., et s'engage le cas échéant à collaborer de bonne foi à leur obtention.

Plus généralement, au terme définitif du BAIL, toutes les servitudes ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le **Bénéficiaire** s'éteindront de plein droit. Le **Bénéficiaire** s'engage à faire le nécessaire afin d'obtenir alors la radiation des inscriptions prises sur son droit issu des présentes.

Sous-location - Cession du Bail

D'un commun accord entre les parties et sous réserve que le **bénéficiaire de la sous-location conserve l'activité de production d'énergie solaire**, le **Bénéficiaire** pourra disposer (notamment par sous location) de la Centrale installée par lui sur l'emplacement loué pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du Bail. En conséquence, à l'expiration du Bail par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par le **Bénéficiaire** ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le **Promettant** ait à payer d'indemnité à qui que ce soit.

Le **Bénéficiaire** pourra sous céder tout ou partie de ses droits au Bail ou les apporter en société, le tout sous réserve, d'une part que les cessionnaires ou les loueurs ou la société bénéficiaire de l'apport s'engage à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail et, d'autre part, que tout cession soit préalablement notifiée au **Promettant** par lettre recommandée avec accusé de réception.

Entretien

Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le **Bénéficiaire** entretiendra et maintiendra à ses frais en parfait état l'ensemble des installations réalisées par lui sur les parcelles prises à bail, en ce compris les chemins d'accès ; câbles et réseaux réalisés sur les parcelles et ou les biens grevés de servitudes. Il est seul responsable de la conformité de ces constructions et installations aux règles de l'art et aux autorisations délivrées à cet effet.

Pendant toute la durée du BAIL, le **Bénéficiaire** devra :

- Conserver, à ses frais et sous sa responsabilité, en bon état d'entretien les installations qui se trouveront édifiées sur LE BIEN ;
- Effectuer sur les installations, également à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil et de l'usage ;
- Assurer le remplacement de tous les éléments des installations au fur et à mesure que cela s'avérera nécessaire.

Le **Bénéficiaire** devra en particulier, effectuer sur les installations à ses frais et sous sa seule responsabilité, tous les travaux prescrits, notamment en matière de sécurité et d'entretien, par la réglementation ou les autorités compétentes, le tout dans les délais prévus par les textes.

Le **Bénéficiaire** répond de l'incendie et autres sinistres subis par les constructions et installations qu'il aurait fait édifier quelle qu'en soit la cause, dans les conditions de l'article 1733 du Code civil. En cas de sinistre, le **Bénéficiaire** pourra, si bon lui semble, procéder à reconstruction des installations qu'il y aurait fait réaliser ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, sous réserve de toutes autorisations préalables.

Responsabilité et Assurance

Le **Bénéficiaire** sera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation, l'installation ainsi que la présence et l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

En cas de résiliation du BAIL, par le **Bénéficiaire**, celui-ci fera son affaire personnelle de la suppression de toutes charges grevant le BIEN. La partie qui en a pris d'initiative, supportera intégralement le coût de toutes les formalités, auprès du service de publicité foncière compétent, qui pourrait se révéler nécessaires afin de rendre LE BIEN libre de toutes charges.

A l'initiative du Promettant

En application des dispositions de l'article L 451-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le **Promettant** peut, en cas de non-paiement du loyer demander la résolution du BAIL.

"A défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose. La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions de contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves. Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances"

Ainsi à défaut de paiement de deux (2) années consécutives de la Redevance prévue ci-après dans les conditions prévues à l'article L. 451-5 du Code rural, et à la condition d'avoir préalablement effectué une sommation restée sans effet pendant un délai de trois (3) mois, le **Promettant** pourra demander en justice à faire prononcer la résiliation du BAIL, sous réserve des délais que peuvent accorder les tribunaux eu égard aux circonstances.

Outre le défaut de paiement de la Redevance, selon les dispositions qui figurent ci-dessous à la clause « Redevance », le BAIL peut être judiciairement résilié, à la demande du **Promettant**, conformément aux dispositions de l'article L. 451-5 du Code rural, en cas d'inexécution, par l'une des Parties, des obligations qui sont les siennes, pourvu que cette inexécution ait préalablement fait l'objet d'un commandement de payer, d'une sommation ou d'une mise en demeure d'avoir à exécuter adressé(e) au **Bénéficiaire** par lettre recommandée avec avis de réception demeuré infructueux/infructueuse.

Toutefois, en tout état de cause dans le cas où le **Bénéficiaire** aurait constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, aucune demande de résiliation du BAIL ne pourra intervenir à la requête du **Promettant**, avant l'expiration d'un délai de six (6) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer, la sommation ou la mise en demeure d'exécuter aura été notifié(e) par lettre recommandée avec avis de réception au titulaire de ces droits réels et dans la mesure où ce dernier n'aurait pas notifié au **Promettant**, dans ce délai, son intention de se substituer ou de substituer un tiers désigné dans les droits et obligations du **Bénéficiaire**, sans préjudice toutefois des droits des titulaires de ces droits réels ni du maintien des sûretés sus-indiquées.

En cas de substitution, celle-ci sera constatée par acte authentique, le **Promettant** ne pouvant s'y opposer et donnant dès maintenant son agrément à toute substitution et agréant tout tiers qui se substituerait au **Bénéficiaire** en vertu du présent article.

Si, à l'expiration de ce délai de six mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir.

Le **Promettant** s'engage à notifier, par lettre recommandée avec avis de réception, aux titulaires de ces droits réels, une copie du commandement de payer, de la sommation ou de la mise en demeure d'exécuter le même jour que celui de sa présentation au **Bénéficiaire**.

- Interdiction totale ou partielle, notamment réglementaire, d'exploiter tout ou partie des installations édifiées sur LE BIEN.

Et plus spécialement, dans l'hypothèse où le **Bénéficiaire** déciderait d'implanter sur LE BIEN des installations destinées à la production d'électricité.

- Résiliation d'un contrat de vente de l'énergie entre le **Bénéficiaire** et tout organisme habilité à acheter l'électricité produite par ses installations, et ce, pour une cause extérieure au **Bénéficiaire**,
- Absence (au-delà d'un délai de 12 mois après l'issue du contrat de vente initial) de contrat(s) d'achat de l'énergie produites par ses installations, permettant la sauvegarde d'une activité structurellement bénéficiaire,

Constituent également des causes de résiliation les événements suivants :

- Événement de force majeure, étant précisé que les difficultés financières éventuelles du **Bénéficiaire** ne constituent pas un cas de force majeure.
- Annulation, retrait ou abrogation, totale ou partielle de l'un ou plusieurs des textes relatif(s) au contrat d'achat d'électricité (loi n°23000-108 du 10 février 2000, décret 2000-877 du 07 septembre 2000, décret 2000-1196 du 06 décembre 2000, décret 2011-410 du 10 mai 2001 et arrêté du 10 juillet 2006, décret 2016-691 du 28 mai 2016) ayant pour conséquence une modification substantielle du contrat d'achat d'électricité, (modification de la durée du contrat d'achat d'électricité, modification de la rémunération notamment).
- Arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation pour des raisons externes motivées :
 - Soit par une modification légale, réglementaire ou jurisprudentielle affectant les autorisations, permis ou licences nécessaires à l'exploitation de la Centrale ;
 - Soit par une destruction totale de la Centrale ; par des intempéries, dépassant les limites de résistance ;
 - Soit par une destruction partielle ou totale du réseau de distribution d'électricité, nécessitant une interruption de plus de SIX (6) mois de l'exploitation

Le **Bénéficiaire** aurait alors la faculté d'invoquer la résiliation du BAIL ces différents aspects ayant tous été déterminants de son consentement aux présentes.

Pour mettre en œuvre cette faculté, il devra notifier son intention et ses motivations au **Promettant**, par acte d'huissier, impérativement dans les six (6) mois de la survenance de l'une des causes de résiliation décrites ci-dessus. Passé ce délai, il sera déchu de la possibilité d'invoquer la résiliation pour cette cause.

La résiliation du bail ne donnera lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

Conséquences d'une résiliation sur les droits réels consentis par le **Bénéficiaire** :

Dans le cas où le **Bénéficiaire** aurait conféré à des tiers des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels, régulièrement publiées, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du **Promettant**, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans les trois mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au **Promettant** leur substitution pure et simple dans les obligations du **Bénéficiaire**, la résiliation pourra intervenir.

- $L = 0,8 + 0,15 (ICHTrev-TS/ICHTrev-TSo) + 0,05 (FMOABE0000/ FMOABE0000o)$,

Formule dans laquelle :

- **ICHTrev-TS** est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
- **FMOABE0000** est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10BE – prix départ usine ;
- **ICHTrev-TSo** et **FMOABE0000o** sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date prévue pour son application, la redevance continuerait à être servie sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif au 1er novembre précédent.

Si, avant l'expiration du BAIL, l'un des éléments de contexture du coefficient « L » taux de référence stipulés aux présentes, cesse d'être publié, il sera fait application du taux de remplacement publié sous l'égide de l'autorité compétente.

Si la définition ou la contexture de l'un des paramètres d'indexation venait à être modifiée, s'il cessait d'être publié sans remplacement définitif ou si de nouveaux textes législatifs et réglementaires transformaient les conditions techniques ou financières de l'exploitation, l'une ou l'autre des parties est fondée à demander un aménagement en vue de rétablir, en tant que de besoin, une équitable concordance entre l'indice et les conditions économiques de l'époque.

Dans ce cas, un accord sur le taux de référence ou l'indice applicable sera arrêté d'un commun accord entre le **Promettant** et le **Bénéficiaire**.

A défaut d'un tel accord, ce taux de référence ou cet indice sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord ou qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du BIEN.

Les parties s'engagent à appliquer l'indice ainsi retenu à compter de la date de disparition de l'indice initial ou du taux initial de référence.

Résiliation du Bail

A l'initiative du Bénéficiaire

Le **Bénéficiaire** ne pourra pas mettre en œuvre la faculté de résiliation prévue ci-après tant qu'il ne sera pas écoulé une période de DIX-HUIT ANS et UN JOUR à compter de la prise d'effet du BAIL.

Si, postérieurement à ce délai, il advenait l'un, au moins, des événements ci-après :

- Annulation ou péremption d'une autorisation (urbanisme ou environnement) afférente à tout ou partie des installations et constructions édifiées par le **Bénéficiaire** ;



Etat des lieux

Afin de pouvoir apprécier la parfaite exécution par le **Bénéficiaire** de ses obligations de démantèlement et de restitutions, les parties conviennent que :

- Avant le démarrage des travaux, les parties feront établir par tout professionnel qualifié de leur choix un état des lieux contradictoire du BIEN et de ses éventuels équipements.
- Si l'une des parties refusait, pour quelque raison que ce soit, d'intervenir à cet acte ou ne se présentait pas le jour convenu, l'autre lui ferait alors sommation par acte extrajudiciaire d'avoir à se présenter à de nouvelles opérations d'état des lieux. En cas de nouveau refus ou d'absence, l'état des lieux sera établi à la requête de la seule partie présente et sera réputé contradictoire.
- A l'issue de la période de démantèlement, il sera, dans les mêmes conditions, établi un nouvel état des lieux destiné à constater le respect par le **Bénéficiaire** de ses obligations de démantèlement et de remise en état.
- Ces états des lieux seront établis aux frais exclusifs du **Bénéficiaire** qui s'y oblige.

Loyer du bail emphytéotique

En contrepartie de ses droits, dès la mise en service industrielle de la Centrale et jusqu'au terme du dit bail, le **Bénéficiaire** est redevable du loyer suivant :

- Dans le cas où la valorisation de l'électricité produite ne se ferait pas dans le cadre d'une opération d'Autoconsommation Collective, le loyer du bail sera de **3000 € /an**.
- Dans le cas où la valorisation de l'électricité produite se ferait dans le cadre d'une opération d'Autoconsommation Collective, le loyer du bail sera de **1 € /an**.

Facturation

Tout loyer est payable annuellement, à terme échu à la date anniversaire de la réitération par acte authentique du bail emphytéotique. Le **Promettant** éditera les factures qui seront envoyées au **Bénéficiaire** au plus tard le 31 décembre de l'année en cours. Cette facture sera payée dans un délai de soixante (60) jours à compter de l'envoi de la facture adressée par le **Promettant**.

Ainsi les servitudes associées (enfouissement, passage de câbles, les accès, tour d'échelle), seront consenties sans supplément de loyers ni autre redevance ou indemnité.

Indexation

Le loyer sera réévalué annuellement, à chaque date d'anniversaire, sur la base de l'indice L, indice utilisé par la Commission de Régulation de l'Energie (CRE), défini ci-après :



couvrant les garanties et responsabilités qui leur incombent. Le **Bénéficiaire** devra, ensuite, s'assurer pour sa responsabilité civile de propriétaire et d'exploitant de la Centrale.

ARTICLE X. CONDITIONS DU FUTUR ACTE AUTHENTIQUE EN CAS DE LEVEE D'OPTION

L'acte authentique aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment aux conditions particulières reprises ci-après.

Objet du bail

Le **Promettant** donne à Bail emphytéotique au **Bénéficiaire**, les Biens ayant fait l'objet de la levée d'option.

Le Bail objet de la présente Promesse de bail emphytéotique confère au **Bénéficiaire**, conformément à l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime, un droit réel sur les Biens.

Ce bail sera consenti aux fins d'installation, de l'équipement constituant la Centrale et de réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public, en vue de la vente par le **Bénéficiaire** à tout distributeur habilité, de l'électricité produite par ladite Centrale.

En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, le **Bénéficiaire** bénéficiera également de tout droit de passage, nécessaire, et plus généralement toutes servitudes nécessaires, telles notamment relatées en annexes.

Durée du bail - Prise d'effet

Le **Promettant** offre au **Bénéficiaire** de former un bail emphytéotique d'une durée déterminée de trente (30) années et six (6) mois, dont la prise d'effets s'effectuera à la mise en service industrielle de la Centrale.

Au-delà de son terme initial, le Bail ne peut se poursuivre par tacite reconduction. Il prend fin de plein droit par l'arrivée de son terme, sans indemnité et sans qu'il soit nécessaire d'effectuer une quelconque formalité, sauf caducité, résiliation judiciaire ou amiable anticipée.

Garantie de démantèlement

Le **Bénéficiaire** s'engage à démanteler les installations solaires (panneaux photovoltaïques, structures de support, câbles et équipements associés) à la fin de leur durée de vie ou en cas de cessation d'activité. Ce démantèlement devra inclure la remise en état des terrains conformément aux dispositions applicables.

Dès la mise en service de l'installation solaire, le **Bénéficiaire** devra constituer des garanties financières suffisantes pour couvrir les coûts estimés du démantèlement et de la remise en état du site. Cette garantie financière sera souscrite auprès d'un établissement de crédit, d'une entreprise d'assurance ou d'une société de caution mutuelle.

En cas de renouvellement ou de modification substantielle de l'installation solaire, le montant de la garantie financière sera réévalué pour refléter les nouveaux coûts estimés de démantèlement.

- S'interdit de contracter avec tout tiers tout acte, relatif notamment à des projets d'implantation de centrale photovoltaïque et/ou à tout autre projet, qui compromettrait de manière directe ou indirecte, le Projet de Centrale photovoltaïque du **Bénéficiaire** et plus généralement, le **Promettant** s'engage à informer le **Bénéficiaire** de tout changement à leur situation personnelle, hypothécaire ou locative affectant le Bien.

Pacte de Préférence

Dans l'hypothèse où le **Promettant** envisagerait de vendre ou de céder de tout ou partie des Biens pris à bail emphytéotique, pendant la présente Promesse et pendant toute la durée de ce bail, le **Promettant** est tenu d'en informer le **Bénéficiaire** par lettre recommandée avec accusé de réception, précisant les Biens concernés, le prix et conditions proposés aux tiers, ainsi que l'identité de ce dernier. Le **Bénéficiaire** aura un droit de priorité pour l'acquisition desdits Biens et ce à égalité de prix et conditions de vente.

Transfert de droits-décès

Pour le cas où la propriété de la Parcelle viendrait à être transférée ou démembrée, le **Promettant** se porte fort d'obtenir de tout nouveau propriétaire ou titulaire d'un droit réel sur cette parcelle, l'engagement de continuer l'exécution des présentes.

De même, le **Promettant** a porté la présente Promesse à la connaissance de toutes les personnes susceptibles de venir à ses droits ainsi que d'en obtenir l'engagement à respecter les termes dans leur intégralité. Plus largement, le **Promettant** s'engage à faire ses meilleurs efforts pour aider à la concrétisation du Projet du **Bénéficiaire**.

En cas de décès du promettant s'il s'agit d'une personne physique ou de dissolution du **Promettant**, s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation de l'acte authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droits seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que le Promettant.

ARTICLE IX. OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le **Bénéficiaire** veille en bon professionnel à la garde et à la bonne conservation de l'Immeuble lors de sa présence sur les lieux dans le cadre des études que le **Bénéficiaire** réaliserait.

Au terme de la Promesse et à défaut de levée d'option par le **Bénéficiaire** si, malgré ses précautions, l'Immeuble était dégradé au-delà des conséquences liées à la simple présence des personnes ou installations et engins utiles aux études, le **Bénéficiaire** la remet dans son état initial

Le **Bénéficiaire** de la présente promesse s'oblige à Prendre en charge l'ensemble des frais d'actes pour la signature du Bail emphytéotique.

Assurance

Pour le cas où il procéderait à des travaux et, en ce cas, avant la déclaration d'ouverture de chantier, le **Bénéficiaire** s'assurera pour les responsabilités légales qui lui incombent en sa qualité de maître d'ouvrage et vérifiera que tous les entrepreneurs avec lesquels il contracte sont assurés par des polices

ARTICLE VIII. OBLIGATIONS DU PROMETTANT RESULTANT DE LA PRESENTE PROMESSE

Mise à disposition des biens

Dès à présent et pendant toute la durée de la présente promesse, le **Promettant** donne au **Bénéficiaire** les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier, ses préposés et/ou mandataires à procéder sur les Biens objet des présentes à toutes interventions pour y mener ou d'y faire mener toutes les études préalables nécessaires à son projet.

A ce titre, le **Bénéficiaire** envisage, de pouvoir y effectuer ou y faire notamment les études et actions suivantes :

- Sondages du sol ;
- Photographies et relevés topographiques ;
- Mesures des emprises, réalisées par un géomètre ;
- Et, plus largement, réalisation de toute mesure / étude nécessaire au bon développement notamment d'une Centrale solaire photovoltaïque au sol.

Afficher sur le terrain toutes autorisations administratives obtenues en vue de la réalisation du projet de centrale photovoltaïque.

Le **Bénéficiaire** a également la faculté de déposer une ou plusieurs demandes de permis de construire /déclarations préalables de travaux sur les terrains concernés, ainsi que, plus largement, de rechercher toute autorisation administrative requise et d'accomplir toute formalité préalable à ce projet. Le **Promettant** s'engage ainsi à donner, sous la forme d'un mandat à destination du **Bénéficiaire** le pouvoir nécessaire à ces démarches.

Engagement du Promettant

Afin d'éviter la naissance d'un droit concurrent ou contraire à ceux du **Bénéficiaire** issu de la levée d'option, Le **Promettant** consent au **Bénéficiaire**, pendant toute la durée du bail une exclusivité sur les Biens.

Ainsi, pendant la durée de la Promesse, le Promettant :

- S'interdit d'aliéner à quelque titre et cause que ce soit, tout ou partie de la parcelle ; ou en cas d'aliénation sous réserve du respect du pacte de préférence repris ci-dessous, le **Promettant** devra en informer préalablement le **Bénéficiaire** et s'engage à communiquer aux tiers acquéreurs, usufruitiers ou indivisaires, une copie de la Promesse et à leur faire obligation d'en respecter l'intégralité des clauses et conditions ;
- S'interdit de modifier la disposition ou la configuration des Biens et de consentir toutes servitudes et plus généralement effectuer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état et à la consistance et aux caractéristiques du terrain/ du Bien, sauf accord express écrit et préalable du **Bénéficiaire** ;
- S'interdit à planter ou à donner son accord à tout tiers, pour l'implantation de toute construction ou tout équipement susceptible de nuire directement ou indirectement au Projet ;

hypothécaires sur tout ou partie du Bien, et plus généralement de toutes contraintes diverses affectant la faisabilité technique ou financière du Projet.

- L'obtention de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires ;

A ce sujet, les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours pour permettre l'installation de la Centrale ainsi que la réalisation de travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de la Centrale dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires.

- La justification d'une origine de propriété trentenaire et régulière du site
- L'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du bien.
- La réalisation d'un document d'arpentage, division parcelle ou d'un état descriptif de division en volumes, avec constitution des servitudes nécessaires.
- La signature entre le Bénéficiaire et l'acheteur obligé d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale. (Exemple de Complément de rémunération suite aux appels d'offres organisés par la CRE).
- La signature entre le Bénéficiaire et le gestionnaire du Réseau de Distribution d'un contrat de raccordement et d'exploitation de la Centrale au Réseau Public.
- L'obtention d'un accord de principe concernant le financement bancaire pour la réalisation du Projet de la Centrale.
- L'obtention de la résiliation de tous droits pouvant portés sur la parcelle qui auraient été conférés par le Promettant à des tiers (bail, mise à disposition ...).

Plus généralement tout document qui serait rendu obligatoire suite à la publication d'un texte réglementaire non existant à ce jour.

Le **Bénéficiaire** s'engage à informer le **Promettant** de la réalisation de ou de la non-réalisation d'une condition suspensive et/ou sa renonciation.

Ces conditions suspensives déterminantes pour le **Bénéficiaire** et sans lesquelles il n'aurait pas contracté sont stipulées dans son seul intérêt. Par conséquent, le **Bénéficiaire** pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs de ces conditions ne seraient pas réalisées avant le terme de la Promesse, renoncer purement et simplement au bénéfice d'une ou des conditions suspensives.

Si une condition n'est pas réalisée, le **Bénéficiaire** peut soit y renoncer et lever l'option, soit résilier la Promesse de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

Il est précisé que le **Promettant** pourra continuer à exploiter l'Ensemble Immobilier jusqu'à la levée de l'option du **Bénéficiaire**.

Si à l'issue du délai, éventuellement prorogé, le **Bénéficiaire** n'a pas levé l'option, la présente promesse sera considérée comme caduque et de nul effet, sans aucune formalité ou mise en demeure préalable. Les Parties seraient alors déliées de toute obligation réciproque.

Modalités de la levée d'option

Jusqu'au dernier jour inclus de la durée de la promesse initiale ou reconduite, le **Bénéficiaire** pourra faire connaître au **Promettant** son intention de lever l'option.

Cette levée d'option sera notifiée par le **Bénéficiaire** au **Promettant** soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extra-judiciaire.

Aux fins d'informer le **Promettant** de la levée de l'option, le **Bénéficiaire** lui adressera une LRAR, à l'adresse indiquée ci-dessus

Le **Bénéficiaire** précise dans sa levée d'option :

- en cas d'acceptation du bail emphytéotique : le ou les terrains retenus après accord du **Promettant** pour être loués, ainsi que la localisation du droit d'emphytéose ; et/ou
- en cas d'acceptation d'une, de plusieurs ou de toutes les servitudes : le ou les terrains retenus pour être grevés de servitudes, le nombre de servitudes acceptées, ainsi que, pour chacune, leur objet, leur assiette exacte d'exercice, ainsi que l'étendue si elle entre en ligne de compte pour la rémunération.

Après toute levée d'option, le **Bénéficiaire** indiquera au **Promettant** les coordonnées du notaire chez lequel il lui fixera un rendez-vous, afin que le bail et/ou les servitudes, déjà formés sous seing privé, fassent l'objet d'une constatation en la forme authentique, aux fins d'en permettre la publication au Service de la Publicité Foncière. Le **Bénéficiaire** supporte tous les frais, droits et honoraires, et notamment de ceux de géomètre, d'acte notarié et ceux de publication.

Le **Promettant** s'oblige à se rendre à ce rendez-vous et, afin de le préparer, à fournir au notaire qui lui en ferait la demande toute pièce nécessaire à la rédaction d'un acte notarié de bail emphytéotique. En cas d'inexécution, les Parties écartent l'art. 1142 C.civ., afin que cette obligation soit, au besoin, susceptible d'une exécution forcée et qu'un jugement puisse être rendu, constatant de manière authentique le ou les actes formés.

La levée d'option du **Bénéficiaire** forme définitivement à leur date et lieu la convention auxquelles le **Promettant** a déjà définitivement et irrévocablement consenti lors des Présentes, cette formation n'étant ainsi pas repoussée au jour de la rédaction d'un acte notarié (qui n'est requis qu'à des fins de publicité foncière).

ARTICLE VII. CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation de la présente Promesse de bail est soumise à la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées, au seul bénéfice du **Bénéficiaire**, à savoir :

- La production d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois avant la signature du bail attestant l'absence de toutes servitudes, de toutes inscriptions

Article IV. PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par les présentes et afin de permettre au **Bénéficiaire** d'étudier, développer, implanter, exploiter et entretenir la Centrale, le **Promettant s'oblige irrévocablement pour lui et ses ayants causes à :**

DONNER A BAIL EMPHYTEOTIQUE régi par les articles L. 454-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés plus amplement.

Aux termes de différentes études (d'ordre environnemental, paysager, etc.) et mesures (spécialement d'ensoleillement), le **Bénéficiaire** présentera un projet de plan d'implantation au **Promettant**. Un ou plusieurs permis de construire ou déclaration préalable seront ensuite déposés en conformité avec ce plan.

Suivant ce plan, le Promettant donne mandat irrévocable au Bénéficiaire de faire réaliser, par un géomètre-expert une nouvelle division cadastrale, afin d'isoler la zone à prendre à bail à l'intérieur de l'Immeuble (le Bénéficiaire pouvant, alors, décider d'un arpentage et d'un bornage).

Article V. PROMESSE DE SERVITUDES

De plus le **Promettant** s'engage à GREVER les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés, de **SERVITUDES REELLES**, qui s'avéreront nécessaires à l'implantation et l'exploitation de la centrale photovoltaïque et, au profit de tous terrains, lots de volumes et biens constituant l'assiette de l'un ou l'autre des équipements, aménagements ou constructions composant la centrale photovoltaïque. Les servitudes généralement nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sont énumérées ci-après et plus amplement reprises en annexes :

- Servitudes de passage (câbles, réseaux, lignes canalisations) ;
- Servitudes d'accès (passage de personnes, véhicules, engins, installations) ;
- Servitude de Tour d'Echelle ;
- Servitudes de vues et prospects de surplomb.

Article VI. DUREE DE LA PROMESSE DE BAIL ET MODALITES DE LA LEVEE D'OPTION

Durée de la promesse

La promesse ainsi que la mise à disposition sont consenties pour une durée de cinq (5) années à compter du jour de la signature des présentes.

Nonobstant, cette durée initiale, ce délai de cinq années sera prorogé automatiquement de deux (2) années dans le cas où les autorisations administratives ne seraient pas obtenues et purgées de tout recours et/ou si le **Bénéficiaire** n'avait pas sécurisé un tarif d'achat de l'électricité produite par le parc. Par ailleurs, si pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le projet était soumis à Etude d'impact environnemental, le délai initial pourra alors être prorogé de deux années supplémentaires.

Dans cette perspective, les Parties se sont rapprochées afin d'examiner ensemble les modalités et le déroulement aux termes duquel le **Bénéficiaire** pourrait par voie de bail emphytéotique louer auprès du **Promettant**, les espaces et emplacements nécessaires, à l'installation desdits de la Centrale.

Il est ici précisé que l'emplacement des structures portant les panneaux photovoltaïques, du ou des postes de livraison, des aménagements, et des servitudes nécessaires (passage, chemin d'accès, pan coupé, câbles etc.), attachés à l'implantation de la future Centrale photovoltaïque ne pourront être déterminées qu'une fois les études de faisabilité réalisées et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives, qui seront ci-dessous plus amplement développées.

Pour sa part le **Promettant** intéressé et enclin à ce Projet, est disposé à mettre les biens et droits immobiliers lui appartenant, désignés ci-après BIEN OBJET DE LA PRESENTE PROMESSE, à la disposition du **Bénéficiaire** pour permettre le développement et la réalisation du Projet en offrant au **Bénéficiaire**, la faculté de prendre à bail emphytéotique les droits et biens immobiliers objet des présentes.

En considération de quoi, le **Promettant** et le **Bénéficiaire** conviennent d'arrêter ci-après, les termes et conditions dans lesquelles le Promettant promet au Bénéficiaire de lui donner à bail emphytéotique sur tout ou partie du Terrain.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE III. DESIGNATION DU BIEN OBJET DE LA PRESENTE PROMESSE

Les Biens, objet de la présente promesse sont désignés comme suit :

Commune de BRUAY-SUR-L'ESCAUT

Un terrain cadastré :

Commune	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
Bruay-sur-L'Escaut	AV	623		8 205
			TOTAL	8 205 m²

Annexe : Plan cadastral

Effet relatif - titre de propriété



Le représentant de la société **Bénéficiaire** déclare :

- Que la société est une société française et a son siège social en France ;
- Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ;
- Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Préalablement aux présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

ARTICLE II. EXPOSE PREALABLE

La société ELMY DÉVELOPPEMENT est une société ayant pour activité la production, le développement, la construction, l'installation, la gestion et la fourniture d'électricité cent pour cent renouvelable depuis 2015, et notamment de l'énergie photovoltaïque.

Dans ce contexte, ELMY DÉVELOPPEMENT envisage le développement d'une centrale photovoltaïque au sol située sur la commune de Bruay-sur-L'Escaut (59860). L'électricité produite par cette centrale pourra soit être injectée sur le réseau national d'électricité et revendue en totalité à un acteur obligé soit être valorisée dans le cadre d'une opération d'Autoconsommation Collective.

Dans ce contexte, la société a donc formé le projet sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, de recevoir des systèmes photovoltaïques telles que les conditions et les charges seront ci-dessous plus amplement relatées.

Un tel Projet pourra notamment comprendre :

- Un champ photovoltaïque composé de rangées de modules photovoltaïques supportées par des structures porteuses ;
- Une piste d'accès, existante, aménagée ou créée, sans fondation d'une largeur maximum de six (6) mètres en ligne droite et de huit (8) mètres dans les virages, desservant les installations de la centrale, à moins qu'une réglementation spéciale n'en dispose autrement ;
- Un réseau de câbles électriques de raccordement enterrés ;
- Un ou plusieurs postes électriques ;
- Un ou plusieurs portail(s) ainsi qu'une clôture périphérique ;
- Un système de contrôle d'accès ;
- Un ou plusieurs locaux techniques ;
- Un système de protection incendie ;
- Un système de protection électrique
- Un ou plusieurs container(s) de stockage d'électricité.

L'ensemble de ces installations sera désigné ci-après la " Centrale photovoltaïque" ou "Centrale"

STLOW

ARTICLE I- IDENTIFICATION DES PARTIES - DECLARATIONS

Identifications des parties

ENTRE :

*La commune de Bruay-sur-L'Escaut (59860) ; agissant en qualité de Propriétaire, représentée par Mme. Sylvia DUHAMEL, Maire en activité, ayant obtenu du conseil municipal l'autorisation de signer la présente, dans les conditions définies à la suite de la délibération du conseil municipal du **XXX** 2024, délibération annexée aux présentes*

**Ci-après désigné comme le PROMETTANT ou LE PROPRIETAIRE
ou encore le BAILLEUR
D'UNE PART**

ET

La Société ELMY DÉVELOPPEMENT, Société par actions simplifiée au capital de 1 510 000 EUR dont le siège social est situé 23 Boulevard Jules Favre, 69 006, Lyon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon, sous le 884 864 182, représentée par Thibaut CAZIN.

**Ci-après désignée comme le BENEFICIAIRE ou PRENEUR
ou encore SOCIETE D'EXPLOITATION
D'AUTRE PART**

Le BENEFICIAIRE et le PROMETTANT seront ci-après dénommés individuellement une "PARTIE" et collectivement les "PARTIES".

Déclarations des Parties

Le **Promettant** déclare, en ce qui le concerne, confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Il déclare en outre :

- Ne pas être placé sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs.
- Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire.
- Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.



Sommaire

ARTICLE I- IDENTIFICATION DES PARTIES - DECLARATIONS	3
ARTICLE II. EXPOSE PREALABLE	4
ARTICLE III. DESIGNATION DU BIEN OBJET DE LA PRESENTE PROMESSE	5
ARTICLE IV. PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE	6
ARTICLE V. PROMESSE DE SERVITUDES	6
ARTICLE VI. DUREE DE LA PROMESSE DE BAIL ET MODALITES DE LA LEVEE D'OPTION	6
ARTICLE VII. CONDITIONS SUSPENSIVES	7
ARTICLE VIII. OBLIGATIONS DU PROMETTANT RESULTANT DE LA PRESENTE PROMESSE	9
ARTICLE IX. OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE	10
ARTICLE X. CONDITIONS DU FUTUR ACTE AUTHENTIQUE EN CAS DE LEVEE D'OPTION	11
ARTICLE XI. DISPOSITIONS GENERALES	21

**ELMY DÉVELOPPEMENT
SAS
23 Boulevard Jules Favre
69006 LYON**

**PROMESSE
DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
ET CONSTITUTIONS DE SERVITUDES
(Sous conditions suspensives)
En vue de la construction et de l'exploitation
d'une centrale photovoltaïque**

PROJET : BRUAY-SUR-L'ESCAUT_ELMY

BIEN ET DROIT IMMOBILIER CONCERNE

Commune	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
Bruay-sur-L'Escaut	AV	623		8 205
			TOTAL	8 205 m²