



Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le



ID : 034-213400377-20241119-DELIB202462-DE

---

**PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

**ENTRE**

**Commune de BOUJAN-SUR-LIBRON**

*(en qualité de Promettant)*

**ET**

**SIANSE**

*(en qualité de Bénéficiaire)*

---

## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>DESIGNATION DES BIENS</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>OBJET DE LA PROMESSE</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>MISE A DISPOSITION DES BIENS PAR LE PROMETTANT POUR LA REALISATION DE L'ETUDE DE FAISABILITE</b> .....	<b>6</b>
3.1	<b>Description de l'Etude de Faisabilité</b> .....	<b>6</b>
3.2	<b>Engagements de coopération et de mise à disposition des Biens par le Promettant</b> .....	<b>7</b>
3.3	<b>Détermination de l'emprise de la zone d'implantation de la Centrale Photovoltaïque</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>CONDITIONS SUSPENSIVES</b> .....	<b>8</b>
4.1	<b>Conditions Suspensives à réaliser</b> .....	<b>8</b>
4.2	<b>Non réalisation des Conditions Suspensives</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>DUREE DE LA PROMESSE ET MODALITES DE LEVEE DE L'OPTION</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>REGULARISATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE</b> .....	<b>11</b>
7.1	<b>Etat des lieux</b> .....	<b>11</b>
7.1.1	<i>Etat des lieux à la date d'entrée en jouissance</i> .....	<b>11</b>
7.1.2	<i>Etat des lieux pendant la phase de construction de la Centrale Photovoltaïque</i> 11	<b>11</b>
7.1.3	<i>Etat des lieux à l'expiration du Bail Emphytéotique</i> .....	<b>11</b>
7.2	<b>Durée du Bail Emphytéotique</b> .....	<b>11</b>
7.3	<b>Redevance</b> .....	<b>12</b>
7.3.1	<i>Montant de la Redevance</i> .....	<b>12</b>
7.4	<b>Charges et conditions du Bénéficiaire</b> .....	<b>13</b>
7.4.1	<i>Etat des Biens - Consistance</i> .....	<b>13</b>
7.4.2	<i>Jouissance - Destination des lieux</i> .....	<b>13</b>
7.4.3	<i>Empiètements - Usurpations</i> .....	<b>13</b>
7.4.4	<i>Servitudes</i> .....	<b>13</b>
7.4.5	<i>Autorisations et prescriptions administratives</i> .....	<b>13</b>
7.4.6	<i>Installations de tiers</i> .....	<b>13</b>
7.4.7	<i>Changement du fonds – Constructions nouvelles - Améliorations</i> .....	<b>14</b>
7.4.8	<i>Droit d'accession</i> .....	<b>14</b>
7.4.9	<i>Entretien et réparations locatives</i> .....	<b>14</b>
7.4.10	<i>Reconstruction</i> .....	<b>15</b>
7.4.11	<i>Mise aux normes des bâtiments</i> .....	<b>15</b>
7.4.12	<i>Perte partielle du fonds ou de son exploitation</i> .....	<b>15</b>
7.4.13	<i>Contrôle, surveillance, communication</i> .....	<b>15</b>
7.5	<b>Cession – Apport en société – Sous-location - Hypothèque</b> .....	<b>15</b>
7.6	<b>Charges et conditions du Promettant</b> .....	<b>16</b>
7.7	<b>Cession par le Promettant des Biens loués à un tiers</b> .....	<b>16</b>
7.8	<b>Responsabilité</b> .....	<b>16</b>
7.9	<b>Assurances</b> .....	<b>17</b>
7.9.1	<i>Assurances du Bénéficiaire</i> .....	<b>17</b>
7.9.2	<i>Assurances du Promettant</i> .....	<b>17</b>
7.9.3	<i>Renonciation à tout recours pour les dommages assurés</i> .....	<b>18</b>

7.9.4	Location des volumes non loués par le Promettant .....	18
<b>7.10</b>	<b>Suspension des travaux de construction et ou d'exploitation de la Centrale Photovoltaïque du fait du Promettant .....</b>	<b>18</b>
<b>7.11</b>	<b>Résolution judiciaire et résiliation à l'initiative du Promettant .....</b>	<b>19</b>
7.11.1	Cas de résolution judiciaire à l'initiative du Promettant .....	19
7.11.2	Dispositions communes à la résolution judiciaire et à la résiliation unilatérale à l'initiative du Promettant .....	19
<b>7.12</b>	<b>Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire .....</b>	<b>20</b>
<b>7.13</b>	<b>Sort des installations au terme du Bail Emphytéotique – Remise en état du des Biens.....</b>	<b>21</b>
<b>7.14</b>	<b>Absence d'indemnité en fin de bail.....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>FORCE OBLIGATOIRE .....</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>DECLARATIONS DES PARTIES.....</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>FACULTE DE SUBSTITUTION.....</b>	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>EXCLUSIVITE .....</b>	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>CONFIDENTIALITE.....</b>	<b>24</b>
<b>13</b>	<b>MODIFICATIONS - DIVISIBILITE.....</b>	<b>24</b>
<b>14</b>	<b>ELECTION DE DOMICILE .....</b>	<b>24</b>
<b>15</b>	<b>NOTIFICATIONS.....</b>	<b>24</b>
<b>16</b>	<b>FRAIS 24</b>	
<b>17</b>	<b>LOI APPLICABLE.....</b>	<b>25</b>
<b>18</b>	<b>LITIGES 25</b>	

**LA PRÉSENTE PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE EST CONCLUE ENTRE :**

- A.** La **Commune de BOUJAN-SUR-LIBRON**, commune ayant son siège social à HOTEL DE VILLE, 12 RUE DE LA MAIRIE, 34760 BOUJAN-SUR-LIBRON, immatriculée au registre SIREN sous le numéro 213 400 377, elle-même représentée par Gérard ABELLA, en qualité de Maire, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil Municipal prise le [date],

Ci-après dénommée le « **Promettant** »,

**D'UNE PART,**

**ET**

- B.** La Société **SIANSE**, Société par actions simplifiée au capital de 81 000 euros, dont le siège est à LA HALLE DE L'INNOVATION - ZAC CAMBACERES, 10 PLACE FRANCOISE HERITIER, 34000 MONTPELLIER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 919 040 204, elle-même représentée par Anthony SIMON, en qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** »,

**D'AUTRE PART.**

Le Promettant et le Bénéficiaire sont désignés individuellement comme une « **Partie** » et collectivement comme les « **Parties** ».

**IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :**

- A.** Le Bénéficiaire a pour activité notamment le développement de centrales de production d'énergie d'origine photovoltaïque.
- B.** Sous réserve des résultats des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, le Bénéficiaire, seul ou en association avec tous tiers, envisage de développer, construire, exploiter et maintenir, dans la commune de BOUJAN-SUR-LIBRON, une centrale de production d'énergie d'origine photovoltaïque au sol, ou les panneaux sont ainsi posés sur un ensemble de structures métalliques à construire, pour une puissance totale d'environ 920 kWc, en ce compris les équipements annexes nécessaires à son installation et exploitation, afin de produire de l'énergie renouvelable en vue son raccordement au réseau public et de sa revente (la « **Centrale Photovoltaïque** »). La centrale pourra être insérée dans une opération d'autoconsommation collective à mettre en place à l'issue de la construction, et permettra au Promettant de s'inscrire en tant que consommateur pour réduire ses factures d'électricité.
- C.** Il est précisé qu'à tout moment de son développement, la remise en cause d'un seul des éléments composant la Centrale Photovoltaïque, ou d'une seule condition parmi celles dégagées lors de la phase de faisabilité, est susceptible d'entraîner la remise en cause du développement de la Centrale Photovoltaïque dans son ensemble.

- D.** Le Promettant est propriétaire de plusieurs parcelles situées sur la commune de BOUJAN-SUR-LIBRON, permettant d'accueillir la Centrale Photovoltaïque. Ces parcelles sont rattachées à un ensemble immobilier composé d'un ensemble de terrains dépourvus de constructions existantes.
- E.** Le Bénéficiaire s'est alors rapproché du Promettant en vue de prendre à bail tout ou partie des Biens pour y développer la Centrale Photovoltaïque en vue de la production et de la vente d'électricité.
- F.** Pour préparer ce projet, le Bénéficiaire doit procéder aux études financières, administratives et techniques visant à confirmer l'intérêt, la faisabilité et la rentabilité de l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque et obtenir les autorisations nécessaires (l'« **Etude de Faisabilité** »).
- G.** L'emplacement définitif des structures portant sur les panneaux photovoltaïques, du ou des postes de livraison, des aménagements divers et des servitudes nécessaires liés à l'implantation de la Centrale Photovoltaïque ne pourront être précisés qu'une fois l'Etude de Faisabilité réalisée et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.
- H.** Le Promettant a accepté de promettre au Bénéficiaire de lui donner la faculté de prendre à bail emphytéotique tout ou partie des Biens, aux termes de la présente promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives (la « **Promesse de Bail Emphytéotique** » ou la « **Promesse** »), dont l'objet est de :
- i. définir le périmètre de l'Etude de Faisabilité, celles-ci nécessitant une mise à disposition des Biens par le Promettant et une coordination étroite entre les Parties ;
  - ii. définir les conditions suspensives déterminantes à la réalisation de la Centrale Photovoltaïque lesquelles une fois levées, conduiront à la signature entre les Parties d'un bail emphytéotique (le « **Bail Emphytéotique** ») ; et
  - iii. définir les conditions principales du Bail Emphytéotique qui sera conclu entre les Parties.

**CECI AYANT ETE EXPOSÉ, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :**

## 1 DESIGNATION DES BIENS

La présente Promesse de Bail Emphytéotique porte sur un terrain agricole en friche situé sur la commune de BOUJAN-SUR-LIBRON, sur des parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Section	N° de parcelle	Surface
BOUJAN-SUR-LIBRON	AO	0108	12 084
BOUJAN-SUR-LIBRON	AO	0109	3 385

Soit au total 2 parcelles.

Un plan cadastral demeure est annexé aux présentes en ANNEXE 1.

Les biens dont la désignation est établie ci-dessus sont plus généralement désignés, dans le corps de l'acte, sous le vocable les « **Biens** », tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent, et tous droits y attachés sans aucune exception ni réserve.

## 2 OBJET DE LA PROMESSE

Le Promettant promet de donner les Biens à bail emphytéotique régi par les articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et de donner toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière, mais sous les conditions suspensives et réserves ci-après stipulées, au Bénéficiaire qui l'accepte sous les mêmes conditions et réserves.

Le Promettant promet également de conférer au Bénéficiaire toutes servitudes de passage et d'accès nécessaires à la réalisation et l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque et notamment des servitudes de passage de réseaux nécessaires au raccordement au réseau de distribution sur les Biens et s'engage à donner au Bénéficiaire libre accès aux volumes pour la construction et l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque.

Il est convenu que le Bail Emphytéotique ne portera que sur la(es) partie(s) des Biens nécessaire(s) pour l'implantation de la Centrale Photovoltaïque, laquelle(lesquelles) sera(ont) déterminée(s) selon l'Article 3.3 et, au plus tard, au moment de la Levée d'Option (tel que ce terme est défini ci-après). En conséquence, le Promettant s'engage à consentir, aux frais exclusifs du Bénéficiaire, à toute division cadastrale ou volumétrique des Biens (division parcellaire ou état descriptif de division), préalablement à la conclusion du Bail Emphytéotique.

Après la réalisation des Conditions Suspensives (tel que ce terme est défini ci-après) et en cas de Levée de l'Option, le Bail Emphytéotique sera consenti selon les conditions notamment de durée et de prix, évoqués à l'Article 7 ci-après.

## 3 MISE A DISPOSITION DES BIENS PAR LE PROMETTANT POUR LA REALISATION DE L'ETUDE DE FAISABILITE

### 3.1 Description de l'Etude de Faisabilité

La Centrale Photovoltaïque ne sera réalisée que sous réserve qu'une étude permette d'en établir la faisabilité technique et juridique, ainsi que sa viabilité économique.

L'Etude de Faisabilité comprendra notamment les étapes suivantes :

- a) une étude générale préliminaire (pré-diagnostic environnemental si nécessaire, étude théorique du potentiel solaire, étude réglementaire, étude de faisabilité économique) ;
- b) une étude du gisement solaire ;
- c) une demande de dispense d'Etude Environnementale, compte tenu de la petite taille du projet et de son faible impact environnemental ne justifiant pas le recours à une étude d'impact environnemental ;

- d) un examen des possibilités du raccordement électrique au réseau public d'électricité ;
- e) une étude réglementaire : compatibilité du projet avec la réglementation juridique en vigueur (notamment avec les documents locaux d'urbanisme) et les outils de planification relatifs au développement de l'énergie solaire ;
- f) la préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires ;
- g) la préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque ;
- h) l'ensemble des études d'implantation (géomètre), des études structures, d'analyse de sol et autres sondages nécessaires pour établir l'implantation précise du projet et déterminer les dimensions des structures, du système d'intégration et des fondations.

L'Etude de Faisabilité sera conduite sous la seule responsabilité du Bénéficiaire. Le Bénéficiaire sera seul propriétaire des résultats obtenus.

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Promettant de la progression de ses démarches.

### **3.2 Engagements de coopération et de mise à disposition des Biens par le Promettant**

A compter de la signature de la présente Promesse et jusqu'à la signature du Bail Emphytéotique ou la date de d'expiration de la présente Promesse, le Promettant donne au Bénéficiaire l'autorisation exclusive de réaliser l'Etude de Faisabilité préalable à la construction et à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque sur les Biens.

A cet effet, le Promettant autorise le Bénéficiaire, ses salariés, ses préposés et/ou mandataires à :

- accéder librement aux Biens pour la réalisation de l'Etude de Faisabilité préalable à la construction et à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque ;
- implanter sur les Biens les installations ou aménagements nécessaires à l'Etude de Faisabilité ;
- réaliser tous travaux et études sur les Biens (sondages dans le sol, relevés de terrain, mesures du potentiel solaire, etc.) ; le jour, l'heure et l'endroit précis de ces interventions seront déterminés d'un commun accord entre les Parties ;
- effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque (notamment le dépôt d'une demande de permis de construire et d'autorisation d'exploitation).

De manière plus générale, le Promettant s'engage à collaborer activement avec le bénéficiaire pour mener à bien l'Etude de faisabilité.

Le Bénéficiaire s'efforcera de réaliser l'Etude de Faisabilité selon le meilleur intérêt du Promettant et s'engage à remettre le cas échéant les Biens en leur aspect initial dès la fin des travaux nécessaires à l'Etude de Faisabilité.

### 3.3 Détermination de l'emprise de la zone d'implantation de la Centrale Photovoltaïque

La détermination de l'emprise de la zone d'implantation de la Centrale Photovoltaïque, c'est-à-dire des emprises au sol des installations de la Centrale Photovoltaïque ainsi que des équipements annexes, y compris les éventuels chemins d'accès à créer et les servitudes réseaux enterrés sous les Biens, sera effectuée par le Bénéficiaire en considération des résultats de l'Etude de Faisabilité.

L'implantation prévisionnelle et les caractéristiques des volumes seront plus amplement décrites sur le plan joint en Annexe du Bail, étant ici précisé que pendant la durée de la Promesse, le Bénéficiaire aura la possibilité de modifier avec l'accord du Promettant l'implantation des volumes.

Préalablement à la conclusion du bail, le Bénéficiaire pourra faire procéder à un état descriptif de division en volumes à ses frais exclusifs, afin de permettre notamment la publication du bail au bureau des hypothèques.

L'emprise de la zone d'implantation de la Centrale Photovoltaïque sera communiquée au Promettant.

Le Promettant accepte dès à présent les diverses servitudes qui pourraient résulter de l'implantation des cellules photovoltaïques, telles que :

- Des servitudes de passages,
- Des servitudes de prospect et de surplomb,
- Des servitudes d'appui et d'ancrage,
- Des servitudes de passage pour les gaines et réseaux,
- Des servitudes d'écoulement des eaux pluviales,
- Des servitudes de sécurité incendie,
- Des servitudes de « non altius tollendi » et de « on aedificandi ».

## 4 CONDITIONS SUSPENSIVES

### 4.1 Conditions Suspensives à réaliser

La prise d'effet du Bail Emphytéotique sera soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes (les « **Conditions Suspensives** ») :

- un résultat positif à l'Etude de Faisabilité réalisée par le Bénéficiaire ;
- l'inexistence d'un vice quelconque affectant le droit de propriété du Promettant sur tout ou partie des Biens ;
- la production d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de trois (3) mois de la date de signature du Bail Emphytéotique attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie des Biens ;
- en cas d'hypothèques ou de servitudes sur tout ou partie des Biens par la Centrale Photovoltaïque, l'obtention par le Promettant de la mainlevée de ces hypothèques et/ou de la suppression de ces servitudes ;

- l'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie des Biens ;
- si des droits ont déjà été conférés par le Promettant à des tiers sur les Biens (bail, mise à disposition, etc.), l'obtention par le Promettant de la résiliation de ces droits ;
- la réalisation d'un état descriptif de division cadastrale ou d'un état descriptif de division volumétrique avec constitution des servitudes nécessaires entre les volumes. Cette division en cadastres ou en volumes ne sera effectuée que si nécessaire pour des questions liées à l'exploitation des Biens. Le Bénéficiaire jugera de la nécessité de cette condition suspensive ;
- l'obtention de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires - les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours - pour permettre la construction et l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- l'obtention par le Bénéficiaire d'une proposition technique et financière (PTF), émise par un gestionnaire de réseau, à des conditions qui permettent une exploitation rentable de la Centrale Photovoltaïque envisagée ;
- la signature entre le Bénéficiaire et le gestionnaire de réseau d'une convention de raccordement, d'une convention d'exploitation et d'un contrat d'accès au réseau public de la Centrale Photovoltaïque ;
- la signature entre le Bénéficiaire et l'acheteur obligé d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale Photovoltaïque pendant 20 ans qui permette une exploitation rentable de la Centrale Photovoltaïque. Cet aspect est identifié comme un risque majeur compte tenu du fait que le dispositif actuel d'Obligation d'Achat n'intègre pas les centrales au sol ;
- l'obtention par le Bénéficiaire d'un accord ferme et précis de financement de la Centrale Photovoltaïque ; et
- l'obtention des autorisations de tout tiers impliqué ou impacté par la Centrale Photovoltaïque, et la signature de tout autre document qui serait rendu obligatoire par un texte réglementaire non publié à ce jour.

Les Parties s'engagent à se tenir informées mutuellement de la réalisation de chacune de ces Conditions Suspensives, qui peuvent se réaliser dans un ordre différent.

#### **4.2 Non réalisation des Conditions Suspensives**

Le Bénéficiaire pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 4.1 ne seraient pas réalisées dans le Délai (tel que ce terme est défini ci-dessous), opter pour l'une des trois solutions suivantes :

- renoncer au bénéfice de la Promesse, sans indemnité de part et d'autre, la présente Promesse devenant caduque et les Parties se trouveront libérées de tout engagement, sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité ;

- notifier au Promettant une prorogation du Délai de la présente Promesse, au moins un (1) mois avant l'expiration du Délai, sans que cette prorogation puisse excéder deux (2) ans supplémentaires ;
- notifier au Promettant, son intention de renoncer purement et simplement au bénéfice de la ou des Conditions Suspensives concernées auquel cas le Bail Emphytéotique sera immédiatement réitéré aux conditions de l'Article 6 ci-dessous.

## 5 DUREE DE LA PROMESSE ET MODALITES DE LEVEE DE L'OPTION

Après constatation de la réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives, la réalisation de la présente Promesse (la « **Levée d'Option** ») pourra être demandée par le Bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis en main propre au Bénéficiaire contre récépissé et ce, pendant une durée de trois (3) années à compter de la signature de la présente Promesse (le « **Délai** »).

Le Bénéficiaire précisera dans sa Levée d'Option, la ou les parties des Biens qu'il entend prendre à Bail Emphytéotique.

Nonobstant ce qui précède, le Délai, éventuellement prorogé par le Bénéficiaire dans les conditions de l'Article 4.2, sera automatiquement prorogé d'une (1) année supplémentaire, dans l'hypothèse où le Bénéficiaire justifierait au Promettant, un (1) mois avant l'expiration du Délai, du dépôt de la demande de permis de construire relative à la Centrale Photovoltaïque.

Si, à l'issue du Délai, éventuellement prorogé, le Bénéficiaire n'a pas levé l'option, la présente Promesse sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ou formalité, et les Parties déliées de toute obligation réciproque.

## 6 REGULARISATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

En cas de Levée d'Option, un acte portant bail emphytéotique sera alors réitéré, en la forme authentique devant notaire désigné par le Promettant (ou à défaut, si le Promettant ne souhaite pas le désigner, par un notaire choisi par le Bénéficiaire), et ce dans un délai de deux (2) mois à compter de la Levée d'Option (le « **Bail Emphytéotique** »).

Les Parties s'engagent respectivement à communiquer au notaire rédacteur, dans les meilleurs délais, les documents nécessaires pour la signature du Bail Emphytéotique. Si la date prévue pour la réitération des présentes, des documents nécessaires à la rédaction dudit acte n'ont pas été transmis, le délai fixé pour la signature du Bail Emphytéotique sera automatiquement prorogé jusqu'à la date à laquelle le Notaire rédacteur recevra la dernière des pièces indispensables.

En cas de défaillance du Promettant qui se refuserait de signer le bail, le Bénéficiaire pourra l'y contraindre par toutes voies et moyens de droit, et ce, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels il pourra éventuellement prétendre.

L'ensemble des frais, droits et honoraires relatifs au Bail Emphytéotique réitéré, seront à la charge du Bénéficiaire, qui s'y oblige. Il en sera de même pour les frais d'enregistrement et de publication au bureau des hypothèques compétent.

L'entrée en jouissance des Biens pris à bail emphytéotique par le Bénéficiaire s'effectuera au jour de la prise d'effet du Bail Emphytéotique, sauf accord contraire des Parties.

## **7 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE**

### **7.1 Etat des lieux**

#### **7.1.1 Etat des lieux à la date d'entrée en jouissance**

Le Bénéficiaire prendra les Biens loués en l'état où ils se trouvent à la date de son entrée en jouissance.

En vue de permettre, le moment venu, de déterminer les améliorations apportées par le Bénéficiaire et les dégradations subies par les Biens, les Parties feront dresser un état des lieux des biens loués avant la date d'entrée en jouissance.

Une copie de ce document, qui constatera avec précision l'état des terrains, figurera en annexe du Bail Emphytéotique.

Si l'état des lieux n'a pas été effectué à la date d'entrée en jouissance, les Parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement aux frais du Bénéficiaire dans le mois qui suit la date d'entrée en jouissance, étant précisé que Bénéficiaire ne pourra apporter de modifications aux Biens avant l'établissement de l'état des lieux. Il constatera avec précision l'état des Biens loués.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des Parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter du jour de la notification, d'un délai de deux (2) mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux (2) mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

#### **7.1.2 Etat des lieux pendant la phase de construction de la Centrale Photovoltaïque**

Les Parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et aux frais du Bénéficiaire dans le mois qui précède le début de la période de construction de la Centrale Photovoltaïque et dans le mois suivant la fin de la période de construction de la Centrale Photovoltaïque. Il constatera avec précision l'état des terrains.

#### **7.1.3 Etat des lieux à l'expiration du Bail Emphytéotique**

Les Parties conviennent qu'un état des lieux sera établi par et aux frais du Bénéficiaire dans le mois qui suit la fin du démantèlement des installations de la Centrale Photovoltaïque ou la date d'expiration du Bail Emphytéotique en cas de reprise des installations de la Centrale Photovoltaïque par le Promettant. Il constatera avec précision l'état des terrains.

### **7.2 Durée du Bail Emphytéotique**

Le Bail Emphytéotique sera consenti et accepté pour une durée de 30 années entières et consécutives prenant effet à compter de sa date de signature.

Le Bail Emphytéotique sera prorogable pour une (1) période d'une durée de dix (10) ans à la demande du Bénéficiaire, formulée par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins six (6) mois avant la date d'échéance du terme de la période contractuelle en cours. Le Bail Emphytéotique dont le terme aura ainsi été prorogé, continuera de s'exécuter aux mêmes termes et conditions et un acte notarié sera dressé, aux frais du Bénéficiaire, à seule fin de constater cette prorogation.

Le Bail Emphytéotique prendra fin à l'arrivée du terme, sans que le Promettant soit tenu de délivrer un congé au Bénéficiaire, et en cas de résolution judiciaire ou de résiliation à l'initiative du Promettant.

Conformément à l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime, aucune prorogation ne pourra conduire à ce que la durée totale du Bail Emphytéotique excède 99 ans. A l'expiration de la durée du Bail Emphytéotique, le Bénéficiaire, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Si les Parties entendent poursuivre leur relation à l'échéance du Bail Emphytéotique, elles devront conclure un nouveau bail emphytéotique.

Le Bail Emphytéotique ne prendra pas fin en cas de dissolution du Promettant, ni en cas de fusion ou d'absorption de celui-ci.

Le Bail Emphytéotique ne prendra pas fin en cas de dissolution du Bénéficiaire, ni en cas de fusion ou d'absorption de celui-ci.

Les servitudes seront constituées pour une durée identique à celle du Bail Emphytéotique et prendront fin en même temps que celui-ci.

### 7.3 Redevance

#### 7.3.1 Montant de la Redevance

Le Bail Emphytéotique sera consenti et accepté moyennant une redevance fixée selon les modalités décrites ci-dessous (la « **Redevance** ») :

- A compter de la date de début de la période d'exploitation de la Centrale Photovoltaïque jusqu'à la date de fin d'exploitation la Centrale Photovoltaïque par le Bénéficiaire, le Promettant percevra une redevance annuelle de huit mille euros (8 000 €) TTC. A cela, deux mille euros (2 000 €) TTC supplémentaires seront ajoutés si l'opération d'autoconsommation collective est conclue. Le complément sera dû à partir du moment où l'opération d'autoconsommation collective aura démarrée.
- La Redevance consentie au Promettant au terme du Bail Emphytéotique est une Redevance payable à terme échu, par virement bancaire.  
Pour la première année, la Redevance sera calculée au *pro rata temporis* entre la date de prise d'effet du bail et le 31 décembre suivant.
- La Redevance sera révisée chaque année selon une formule prenant en compte des indices liés à l'inflation

## **7.4 Charges et conditions du Bénéficiaire**

### **7.4.1 Etat des Biens - Consistance**

Le Bénéficiaire s'engagera à prendre les Biens dans l'état où ils se trouveront à la date d'entrée en jouissance. Il renoncera à demander toutes indemnités, ou dommages-intérêts, en raison des défauts apparents ou cachés qui pourraient résulter de la nature du sol ou du sous-sol. Le Bénéficiaire jouira des Biens loués sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

### **7.4.2 Jouissance - Destination des lieux**

Le Bénéficiaire jouira des parcelles prises à bail en bon professionnel.

Sans que ces dispositions aient un caractère limitant l'usage auquel le Bénéficiaire pourra affecter les lieux loués et sans que cela confère une spécialisation au bail, le Bail Emphytéotique permettra notamment au Bénéficiaire :

- d'implanter les installations de la Centrale Photovoltaïque,
- d'implanter à l'arrivée et au départ, les gaines, chemins de câble, câbles et tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de la Centrale Photovoltaïque,
- d'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol le périmètre nécessaire,
- d'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit les installations de la Centrale Photovoltaïque et d'y avoir un libre accès vingt-quatre heures sur vingt-quatre, tous les jours de l'année.

### **7.4.3 Empiètements - Usurpations**

Le Bénéficiaire s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le Promettant de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens et autres dommages-intérêts.

### **7.4.4 Servitudes**

Le Bénéficiaire supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les Biens, et profitera de celles actives s'il en existe.

En application des dispositions de l'article L. 451-9 du Code rural et de la pêche maritime, le Bénéficiaire pourra acquérir au profit des Biens loués des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du Bail Emphytéotique et à charge d'avertir le Promettant.

### **7.4.5 Autorisations et prescriptions administratives**

Le Bénéficiaire s'engagera à obtenir toutes les autorisations requises et à respecter toutes prescriptions administratives nationales ou locales pour la construction et l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque.

### **7.4.6 Installations de tiers**

Le Bénéficiaire s'engagera à prendre toutes les précautions pour ne pas porter atteinte à des installations de tiers.

#### **7.4.7 Changement du fonds – Constructions nouvelles - Améliorations**

Le Bénéficiaire ne pourra opérer sur les Biens de changement pouvant en diminuer la valeur.

Le Bénéficiaire pourra apporter aux Biens loués toutes les améliorations qu'il juge utiles, et toutes constructions nouvelles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains. S'il fait des améliorations ou des constructions nouvelles qui augmentent la valeur du fonds, il ne pourra les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au Promettant en fin de bail, sauf en cas de demande de démantèlement tel que cela est prévu à l'Article 7.13.

Le Bénéficiaire s'engage notamment à entreprendre des modifications sur le terrain ainsi qu'à ériger les structures tels que décrit dans le projet indicatif en ANNEXE 2, permettant de supporter la Centrale Photovoltaïque, à savoir :

- Implantation respectant les contraintes naturelles du site, les contraintes d'accès et les contraintes d'urbanisme ainsi que celles du SDIS
- Mise en place de la structure métallique dépourvues de couverture étanche et mise en place de leurs fondations souterraines
- Mise en place d'une enceinte clôturée autour de la centrale
- Mise en place des postes de livraison et transformation électrique, ainsi que de tous les réseaux

Le Bénéficiaire prévoit une étude de sol pour confirmer les hypothèses prises pour la réalisation des fondations. Le Promettant est averti que le résultat de ses études pourra avoir un impact sur la faisabilité du projet.

Le Bénéficiaire prendra également à sa charge tous les frais liés à la Centrale Photovoltaïque. Les frais liés au raccordement par le Gestionnaire du Réseau Electrique de Distribution seront également supportés dans la limite de 100 000 €, au-delà desquels l'étude de Faisabilité pourrait ne plus être concluante.

Aucune contrainte de mise en œuvre de l'assurance du Promettant n'a été communiquée au Bénéficiaire, ne permettant pas la prise en compte éventuelle de contraintes particulières dans le Projet initial. Ainsi, les Parties s'engagent à faire valider la solution retenue par le Bénéficiaire à l'assurance afin de concilier les enjeux assurantiels avec les enjeux technico-économiques.

#### **7.4.8 Droit d'accession**

Le Bénéficiaire profitera du droit d'accession pendant toute la durée du Bail Emphytéotique.

#### **7.4.9 Entretien et réparations locatives**

Le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée du Bail Emphytéotique, maintenir en bon état d'entretien et de réparation tant les Biens loués que les installations de la Centrale Photovoltaïque et les autres équipements nouveaux qui y seront édifiés et les aménagements qui y seront réalisés en exécution du

bail Emphytéotique, ceci excluant tous les aménagements et équipements complémentaires effectués à l'initiative du Promettant.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime, le Bénéficiaire, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, devra effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, ainsi que le remplacement de tous éléments des constructions et de leur aménagement, au fur et à mesure que ces réparations et remplacements seront nécessaires.

#### **7.4.10 Reconstruction**

En cas de destruction des constructions existant à la conclusion du Bail Emphytéotique ou de celles qui auront été élevées en exécution du Bail Emphytéotique, le Bénéficiaire devra les reconstruire à moins qu'il ne prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par un vice de construction antérieur au bail.

#### **7.4.11 Mise aux normes des bâtiments**

De convention expresse, le Promettant ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité de la Centrale Photovoltaïque et des bâtiments existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative eu égard à la mission d'intérêt général dont il s'agit.

Toutefois, le Promettant autorisera le Bénéficiaire à effectuer ces travaux. Le Bénéficiaire informera alors le Promettant de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

#### **7.4.12 Perte partielle du fonds ou de son exploitation**

Il sera convenu que le Bénéficiaire ne pourra demander de réduction partielle de la Redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

#### **7.4.13 Contrôle, surveillance, communication**

Le Bénéficiaire s'engagera à faciliter toutes inspections, tous contrôles, toute surveillance que le Promettant jugerait utile d'exercer. Le Bénéficiaire aura l'obligation de surveiller les installations de la Centrale Photovoltaïque faisant l'objet du Bail Emphytéotique.

### **7.5 Cession – Apport en société – Sous-location - Hypothèque**

Conformément aux dispositions de l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime, le Bail Emphytéotique confèrera au Bénéficiaire un droit réel immobilier de sorte que le Bénéficiaire pourra librement céder et apporter en société les droits au Bail Emphytéotique ou sous-louer ou hypothéquer les Biens loués, pour une durée n'excédant pas la durée restant à courir du Bail Emphytéotique.

Le cessionnaire ou sous-locataire sera alors tenu envers le Promettant aux mêmes charges et obligations que le Bénéficiaire.

Toute cession ou tout apport en société devra, pour être opposable au Promettant, lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code civil.

## 7.6 Charges et conditions du Promettant

Le Promettant s'engagera à :

- ne pas avoir une activité générant des poussières excessives ou émanations pouvant affecter les panneaux photovoltaïques à moins de dix (10) mètres des installations de la Centrale Photovoltaïque,
- ne pas implanter à proximité du site des plantations, constructions ou équipements susceptibles de réduire le rendement de la Centrale Photovoltaïque devant être mises en œuvre par le Bénéficiaire, ce qui inclut notamment tout ce qui pourrait générer des masques solaires et réduire l'ensoleillement reçu par la Centrale Photovoltaïque,
- ne pas apporter une quelconque ombre au moyen d'arbres à hautes tiges ou construction sur les Biens objet du Bail Emphytéotique
- ne rien entreprendre qui soit de nature à rendre plus difficile l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque,
- à titre de condition essentielle et déterminante de la conclusion du Bail Emphytéotique et de ses conditions, le Promettant s'interdira formellement pendant toute la durée du Bail Emphytéotique, le droit de conclure et de signer avec toutes autres personnes que le Bénéficiaire, des conventions ayant le même objet que le Bail Emphytéotique,
- plus généralement, à assurer la jouissance paisible des Biens loués au Bénéficiaire. Il ne devra accomplir aucun fait personnel ayant pour effet de troubler le Bénéficiaire dans sa jouissance, et s'engagera au Bénéficiaire tout trouble de jouissance dû au fait des tiers.

Le Promettant n'aura aucun droit de propriété sur les installations de la Centrale Photovoltaïque implantés par le Bénéficiaire qui en aura la propriété exclusive.

## 7.7 Cession par le Promettant des Biens loués à un tiers

Dans l'hypothèse où le Promettant céderait à un tiers tout ou partie des Biens loués, le Promettant s'engagera à faire obligation au tiers acquéreur de poursuivre et respecter l'intégralité des clauses et conditions du Bail Emphytéotique.

## 7.8 Responsabilité

Le Bénéficiaire sera seul responsable, en cas de faute lourde ou intentionnelle des accidents ou dommages qui pourraient résulter de la construction, de l'exploitation et du démantèlement de la Centrale Photovoltaïque.

En l'absence de faute lourde ou intentionnelle du Bénéficiaire, le Promettant, ses mandants et mandataires, renonceront à tout recours qu'ils seront en droit d'exercer contre le Bénéficiaire et ses assureurs respectifs. Le Bénéficiaire s'engagera à obtenir de leurs assureurs la même renonciation.

Nonobstant toute disposition stipulation contraire du Bail Emphytéotique, aucune des Parties ne sera responsable envers l'autre des dommages indirects qu'elle pourra encourir ou subir et chaque Partie devra, à tout moment, défendre, indemniser et dégager de toute responsabilité l'autre Partie contre ses propres dommages indirects, indépendamment de la faute (sous quelque forme que ce soit), de la

négligence et/ou d'un manquement aux obligations contractuelles ou statutaires de la Partie indemnisée.

Aucune des Parties ne sera responsable d'un accident ou dommage résultant de l'exécution de ses obligations si, et dans la mesure où, ledit accident ou ledit dommage est entièrement et directement causé par un cas de Force Majeure. Aux fins du Bail Emphytéotique, la Force Majeure est définie comme : i) un événement raisonnablement imprévisible, échappant au contrôle de la partie qui s'en prévaut et dont les effets n'ont pas pu être évités ou surmontés par l'exercice d'une diligence raisonnable, rendant impossible l'exécution totale ou partielle de son (ses) obligation(s) ; et ii) qui relève de l'une ou de plusieurs des catégories suivantes : guerre, catastrophe naturelle, émeute, révolution, attentats terroristes, inondations, incendies, tremblements de terre, tempêtes et épidémies.

## 7.9 Assurances

Dans un délai d'un mois à compter de la signature du Bail Emphytéotique et avant tout commencement d'exécution, le Bénéficiaire et le Promettant devront justifier qu'ils sont titulaires des assurances requises nécessaires au Bail Emphytéotique, et fournir une attestation de leurs assureurs justifiant qu'ils sont à jour de leurs cotisations et que leur police contient les garanties en rapport avec l'importance du projet.

Ces assurances seront mises à jour pendant toute la durée du Bail Emphytéotique et notamment pendant la période d'exploitation de la Centrale Photovoltaïque, elles pourront être fournies à l'une ou l'autre des Parties sur simple demande.

### 7.9.1 Assurances du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire devra contracter toutes assurances de dommages aux biens et de responsabilité civile auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et en particulier :

- Pendant la période de construction : assurance tous risques chantier, assurance de responsabilité civile et assurance dommage aux biens, etc.
- Pendant la période d'exploitation : assurance contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, dommages aux biens et autres risques et assurance de responsabilité civile.

Le Bénéficiaire s'engagera à maintenir toutes les assurances susvisées tant que durera le Bail Emphytéotique et sa prorogation éventuelle, à en régler ponctuellement les primes et à justifier de leur paiement à première demande du Promettant.

### 7.9.2 Assurances du Promettant

Le Promettant sera tenu d'assurer, dès le début du Bail Emphytéotique, et de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les parties des Biens non louées.

Il devra également contracter une assurance de responsabilité civile.

Le Promettant s'engagera à maintenir toutes les assurances susvisées tant que durera le bail et ses renouvellements, à en régler ponctuellement les primes et à justifier de leur paiement à première demande du Bénéficiaire.

Le Promettant répondra de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la Force Majeure ou le vice de construction antérieur au Bail Emphytéotique, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

### **7.9.3 Renonciation à tout recours pour les dommages assurés**

Le Promettant s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Bénéficiaire et de ses assureurs, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Corrélativement, le Bénéficiaire s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Promettant et de ses assureurs en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Ces polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renonciations réciproques à tout recours.

### **7.9.4 Location des volumes non loués par le Promettant**

Dans l'hypothèse où seraient donnés à bail, les volumes ne faisant pas l'objet du Bail Emphytéotique, le Promettant s'engagera à ce que le ou les futurs occupants de ces volumes assurent, dès le début des baux, et maintiennent assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, dommages aux biens et autres risques, les surfaces et volumes loués.

Il devra également contracter une assurance de Responsabilité Civile.

Le Promettant se portera fort vis-à-vis du Bénéficiaire du maintien par les occupants du ou des biens ne faisant pas l'objet du Bail Emphytéotique de toutes les assurances susvisées tant que durera le Bail Emphytéotique et ses renouvellements, à en régler ponctuellement les primes et à justifier de leur paiement à première demande du Bénéficiaire.

### **7.10 Suspension des travaux de construction et ou d'exploitation de la Centrale Photovoltaïque du fait du Promettant**

Pour permettre la réalisation de travaux par le Promettant ou tout autre besoin que le Promettant aura à satisfaire, le Promettant pourra imposer une interruption des travaux de construction ou de l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque. Le Promettant préviendra le Bénéficiaire dans un délai minimum de trois (3) mois.

Les conditions d'interruption des travaux d'installation ou de l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque seront établies en concertation entre le Promettant et le Bénéficiaire.

Le Promettant devra alors verser au Bénéficiaire une indemnité couvrant le préjudice direct, matériel et certain né de l'interruption des travaux ou de l'exploitation. Cette indemnité sera fixée à l'amiable par les Parties ou, à défaut, à dire d'expert nommé par les Parties.

## **7.11 Résolution judiciaire et résiliation à l'initiative du Promettant**

### **7.11.1 Cas de résolution judiciaire à l'initiative du Promettant**

Conformément à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime, le Promettant pourra, à tout moment, demander la résolution judiciaire du Bail Emphytéotique dans les cas suivants :

- le Bénéficiaire ne paie pas la Redevance mise à sa charge ; ou
- le Bénéficiaire n'exécute pas les conditions du Bail Emphytéotique ; ou
- le Bénéficiaire a commis des détériorations graves sur les Biens loués.

### **7.11.2 Dispositions communes à la résolution judiciaire et à la résiliation unilatérale à l'initiative du Promettant**

#### Commandement de payer ou sommation d'exécution :

Dans tous les cas, la résolution ne pourra cependant être demandée par le Promettant que six (6) mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécution faite par acte extrajudiciaire, et resté sans effet.

#### Indemnisation du Bénéficiaire :

En cas de résolution prononcée par le juge, l'exercice de cette prérogative n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour le Bénéficiaire.

Par dérogation à ce qui précède, le préjudice subi par le Bénéficiaire pourra le cas échéant donner lieu à indemnisation si la résiliation est motivée par une inexécution ou une faute d'une gravité mineure au regard du préjudice réellement subi par le Promettant, ou en cas de Force Majeure ayant conduit le Bénéficiaire à commettre ladite faute ou inexécution.

#### Sort des garanties et du crédit-bail<sup>1</sup> :

Dans le cas où le Bénéficiaire aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, ce commandement de payer ou cette sommation d'exécuter sera obligatoirement et concomitamment notifié aux tiers titulaires de sûretés hypothécaires ou autres droits réels ayant régulièrement publié leurs droits à la Conservation des hypothèques ou au Greffe du Tribunal de Commerce s'il y a lieu, pour autant en ce qui concerne les droits réels autres qu'hypothécaires que ceux-ci aient été notifiés au Promettant.

---

<sup>1</sup> Les garanties hypothécaires que le Bénéficiaire viendrait à consentir au cours du bail subsisteront jusqu'à leur échéance normale, nonobstant la résolution [/ou résiliation] anticipée du Bail Emphytéotique.

De même, dans le cas où le Bénéficiaire ou, s'il y a lieu, son sous-locataire, aurait souscrit un crédit-bail pour le financement de tout ou partie de la Centrale Photovoltaïque, le commandement de payer ou la sommation d'exécuter devra obligatoirement être notifié au crédit-bailleur dans les mêmes conditions que ci-dessus, pour autant que ce ou ces crédits baux aient été notifiés au Promettant.

Aucune résolution du Bail Emphytéotique, ne pourra intervenir à la requête du Promettant à l'égard du Bénéficiaire en l'absence de telles notifications.

Dans les deux (2) mois de cette ou de ces notifications, les titulaires de droits réels ou crédit-bailleurs pourront à leur choix :

- soit aviser le Promettant par lettre recommandée avec avis de réception qu'ils verseront au Promettant le loyer impayé ou exécuteront l'obligation défaillante,
- soit signifier au Promettant, par lettre recommandée avec avis de réception, leur substitution pure et simple (ou celle d'un tiers désigné par eux) dans les droits et obligations du Bénéficiaire, par suite de cession à leur profit du Bail Emphytéotique (sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque et à la vente d'électricité produite), à défaut de quoi la résolution pourra intervenir à l'égard du Bénéficiaire. En cas de cession de Bail Emphytéotique, celle-ci sera constatée par acte authentique et signifiée au Promettant conformément à l'article 1690 du Code civil.

Si, à l'expiration de ce délai de deux (2) mois de cette notification, les titulaires de droits réels et les crédit-bailleurs n'ont pas opté pour l'une des deux options mentionnées au paragraphe précédent, la résolution pourra alors intervenir.

Les engagements du Promettant au titre du présent Article auront la nature d'une stipulation pour autrui faite au profit des titulaires de droits réels sur le Bail Emphytéotique et la Centrale Photovoltaïque, conformément à l'article 1121 du Code civil.

Aucune disposition du présent Article ne saurait exonérer d'une façon quelconque le Bénéficiaire de ses obligations au titre du Bail Emphytéotique, en particulier celle de payer la Redevance à bonne date et de remédier à toute inexécution des charges et conditions du Bail Emphytéotique.

## **7.12 Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire**

L'exploitation normale d'une centrale photovoltaïque constituant un élément déterminant du consentement du Bénéficiaire au Bail Emphytéotique, les Parties conviennent que si, passé un délai incompressible de dix-huit (18) ans et un (1) jour à compter de la date de prise d'effet du Bail Emphytéotique, venait à survenir l'un des éléments suivants :

- en cas de cessation (par résiliation, annulation) ou non renouvellement du contrat d'achat de l'électricité conclu, pour une cause indépendante du Bénéficiaire ;
- en cas d'annulation, retrait ou résiliation de toute autorisation nécessaire à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque et notamment des autorisations ou des contrats nécessaires au raccordement des installations de la Centrale Photovoltaïque au réseau public de distribution ;
- en cas de modification législative ou réglementaire bouleversant l'équilibre économique de l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque et rendant le coût de la poursuite d'exploitation celle-ci manifestement disproportionnée ;
- en cas de destruction, par cas fortuit, de cinquante pour cent (50%) et plus des installations de la Centrale Photovoltaïque et/ou de l'Edifice comprenant les installations de la Centrale Photovoltaïque et/ou du réseau de transport d'électricité,

- en cas de manquement du Promettant à ses obligations en vertu du Bail Emphytéotique et si le Promettant et, suite à la mise en demeure du Bénéficiaire, n'a pas remédié audit manquement dans le délai imparti par ladite mise en demeure;

le Bénéficiaire aura la faculté de résilier le Bail Emphytéotique. Le Bénéficiaire devra notifier la résiliation moyennant un préavis de six (6) mois par lettre recommandée avec accusé réception adressée au Promettant, accompagnée de l'agrément des créanciers hypothécaires et des créditeurs s'il en existe.

### **7.13 Sort des installations au terme du Bail Emphytéotique – Remise en état des Biens**

A l'expiration du Bail Emphytéotique, le Promettant acquiert la propriété des installations de la Centrale Photovoltaïque érigées par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'engage en tout état de cause à ce que les installations de la Centrale Photovoltaïque et tous ses éléments soient, à l'expiration du Bail Emphytéotique, en état de fonctionnement, sans garantie de performance et de rendement. Le Promettant prendra la Centrale Photovoltaïque en l'état au moment du transfert de propriété, et ne pourra exiger au Bénéficiaire une quelconque remise en état, sauf si celle-ci concerne un manquement aux obligations d'entretien légales auxquelles était tenu le Bénéficiaire pendant la durée du Bail Emphytéotique.

Le Promettant peut également demander au Bénéficiaire par écrit, un démantèlement de la Centrale Photovoltaïque douze (12) mois avant l'expiration du Bail Emphytéotique. Le Bénéficiaire s'engagera alors à assurer le démantèlement des installations de la Centrale Photovoltaïque dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter du terme du Bail Emphytéotique.

A cet effet, il incombera au Bénéficiaire de prendre toutes mesures nécessaires.

Ces travaux concerneront la Centrale Photovoltaïque uniquement. Ils engloberont le démantèlement des panneaux, et des équipements électriques et câbles aériens.

Le Promettant autorise dès à présent le Bénéficiaire à laisser en place les câbles souterrains ainsi que l'ensemble des fondations souterraines.

Cette obligation de démantèlement comprend notamment celle de procéder à l'évaluation de toute matière, substance, produit ou déchet résultant des opérations d'exploitation et de démolition des installations de la Centrale Photovoltaïque.

### **7.14 Absence d'indemnité en fin de bail**

Les Parties déclarent que la Redevance ci-dessus convenue a été fixée en tenant compte d'une éventuelle absence d'amélioration au terme du Bail Emphytéotique (notamment pour le cas où il serait exigé le démantèlement des installations de la Centrale Photovoltaïque du Bénéficiaire) de sorte que le Promettant ne pourra réclamer aucune indemnisation à ce titre pour quelque cause que ce soit.

## 8 FORCE OBLIGATOIRE

En cas de Levée d'Option, compte tenu de l'accord des Parties sur les conditions générales et essentielles du Bail Emphytéotique à conclure, 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 Bail Emphytéotique par acte authentique devant notaire, 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 par le Bail Emphytéotique, l'autre Partie pourra poursuivre en justice la constatation du Bail Emphytéotique, aux frais de la Partie défaillante.

## 9 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 comparution est exacte ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- 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 sont pas associées dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle est tenue indéfiniment et solidairement du passif social ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

Les Parties déclarent :

- 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 ;
- 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 Promettant déclare et garantit :

- qu'aucun vice de conformité n'affecte les Biens ;
- que les Biens n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques au bon fonctionnement de la Centrale Photovoltaïque ;
- qu'à sa connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur les Biens ;
- qu'il n'existe sur les Biens aucune servitude légale ou conventionnelle de nature à entraver la construction et/ou l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque et, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles relatées, aux présentes ou résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi et des textes réglementaires en général ;
- que les Biens sont actuellement libres de tout privilèges, de toute hypothèque ou de saisie en cours et qu'ils ne font l'objet d'aucun pacte de préférence concédé par le Promettant au profit de quiconque. Dans le cas contraire, le Promettant accepte de négocier si nécessaire avec les éventuels créanciers hypothécaires les conditions d'une cession d'antériorité ou une convention de rang et s'engage à favoriser l'aboutissement de cette négociation ;

- que les Biens sont libres de toute location, sous-location ou occupation quelconque, et le resteront pendant toute le Délai de la Promesse, éventuellement prorogé ;
- que les Biens ne font l'objet, tant en demande qu'en défense, d'aucune procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure.

## 10 FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Bénéficiaire pourra céder librement ses droits et obligations résultants de la présente Promesse soit à toute personne morale contrôlée directement ou indirectement par le Bénéficiaire, soit à une structure ad hoc dédiée au projet dans laquelle le Bénéficiaire serait actionnaire, soit à tout autre personne physique ou morale de son choix, sous réserve d'une part que le substitué s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions de la présente Promesse et, d'autre part, que ladite substitution soit notifiée par le Bénéficiaire au Promettant par lettre recommandée avec accusé de réception.

## 11 EXCLUSIVITE

Pendant la durée de la présente Promesse de Bail Emphytéotique, et jusqu'à la réitération du Bail Emphytéotique en la forme authentique, le Promettant s'engage à ne pas effectuer d'acte susceptible de porter atteinte à l'état, la consistance et aux caractéristiques des Biens ni d'acte susceptible de porter atteinte au projet de Centrale Photovoltaïque et notamment à :

- ne pas contracter, avec tout tiers ayant la même compétence (sauf les tiers désignés expressément par le Bénéficiaire) ou pour des projets susceptibles de porter atteinte au potentiel solaire des Biens ou susceptibles de nuire directement ou indirectement au projet de Centrale Photovoltaïque envisagé ;
- ne pas consentir un quelconque droit réel ou charge sur les Biens, sauf accord écrit préalable du Bénéficiaire ;
- ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient l'utilisation de la ou des Biens, ne pas consentir à un tiers quelconque une promesse de bail emphytéotique, un 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.

En cas de cession ou de transfert de tout ou partie des Biens, de quelque façon que ce soit à un tiers, le Promettant s'engage à faire respecter l'intégralité des termes et conditions de la présente Promesse par le tiers concerné, de telle façon que le Bénéficiaire ne puisse en aucune façon être inquiété en conséquence de cette cession ou de ce transfert.

Le Promettant s'oblige à informer le Bénéficiaire par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte concernant les Biens ou une partie de ceux-ci, en fournissant tous les éléments (identité des parties, documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du Bénéficiaire au titre de la présente Promesse.

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.

## **12 CONFIDENTIALITE**

La présente Promesse de Bail Emphytéotique, ses Annexes et toute information liée à la Centrale Photovoltaïque ainsi que toute information liée à d'autres projets du Bénéficiaire doivent être considérées comme confidentielles.

Son contenu comme son existence ne pourra être révélé en aucune circonstance par aucune des Parties sauf (i) par le Bénéficiaire à tous investisseurs potentiels, (ii) à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire dans le cadre de procédures auxquelles les Parties concernées seraient parties prenantes et (iii) à toute administration ou juridiction, pour les besoins de son exécution.

## **13 MODIFICATIONS - DIVISIBILITE**

Le contenu de la présente Promesse ne pourra être modifié que par un avenant écrit signé par l'ensemble des Parties.

Si une ou plusieurs des stipulations de la présente Promesse de Bail Emphytéotique sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et conserveront toute leur portée.

Les Parties s'efforceront de bonne foi de substituer aux dispositions non valides toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique de la présente Promesse de Bail Emphytéotique.

Il en sera de même du Bail Emphytéotique notarié.

## **14 ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente Promesse de Bail Emphytéotique et de ses suites, les Parties élisent domicile en leur domicile et siège social respectif, indiqué, en tête des présentes.

## **15 NOTIFICATIONS**

Toutes les notifications résultant de l'application des présentes devront être effectuées par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu des Parties ou à toute autre adresse qui serait ultérieurement notifiée par l'une des Parties à l'autre. Toute notification est réputée reçue le jour de la première présentation par la Poste de la lettre recommandée mentionnée ci-dessus.

## **16 FRAIS**

Le montant des droits fiscaux et autres frais de la présente Promesse de Bail Emphytéotique sont à la charge du Bénéficiaire, qui s'oblige à leur paiement.

## 17 LOI APPLICABLE

La présente Promesse de Bail Emphytéotique sera régie et interprétée conformément au droit français.

## 18 LITIGES

En cas de différend découlant de ou en lien avec l'exécution de la Convention, les Parties disposeront d'une période de trente (30) jours, suivant la notification écrite d'une Partie à l'autre Partie décrivant et détaillant le différend en question, pour parvenir à un règlement amiable. Les Parties s'engagent à tout mettre en œuvre pour trouver une solution amiable.

A défaut de règlement amiable à l'issue de cette période, le différend sera tranché définitivement par le Tribunal de Commerce dans le ressort duquel se situent les Biens, saisi à l'initiative de la Partie la plus diligente.

Signé à Montpellier,

Le  /  / 2024,

---

**COMMUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON**

Représentée par Gérard ABELLA

En qualité de Maire

---

**SIANSE**

Représentée par Anthony SIMON

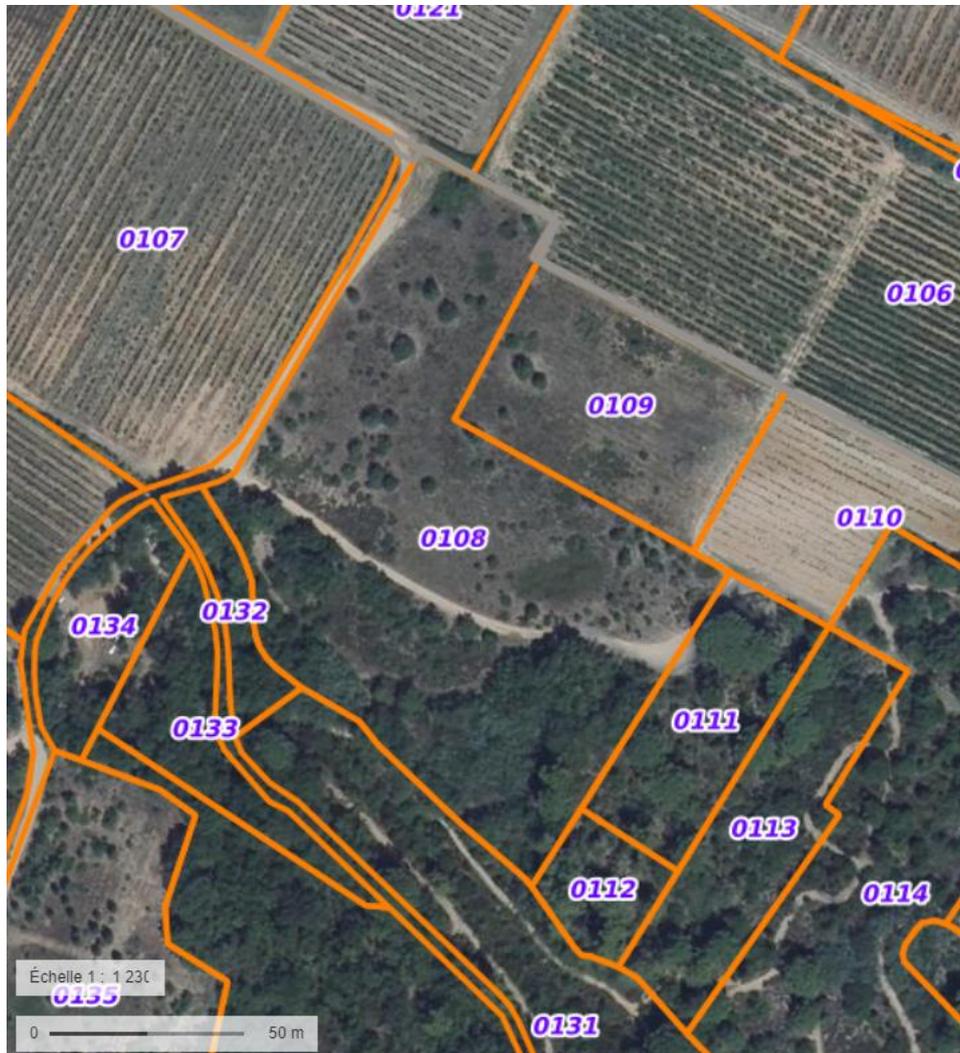
En qualité de Président

**Signature :**

**Signature :**

## ANNEXE 1 – Plan des Parcelles

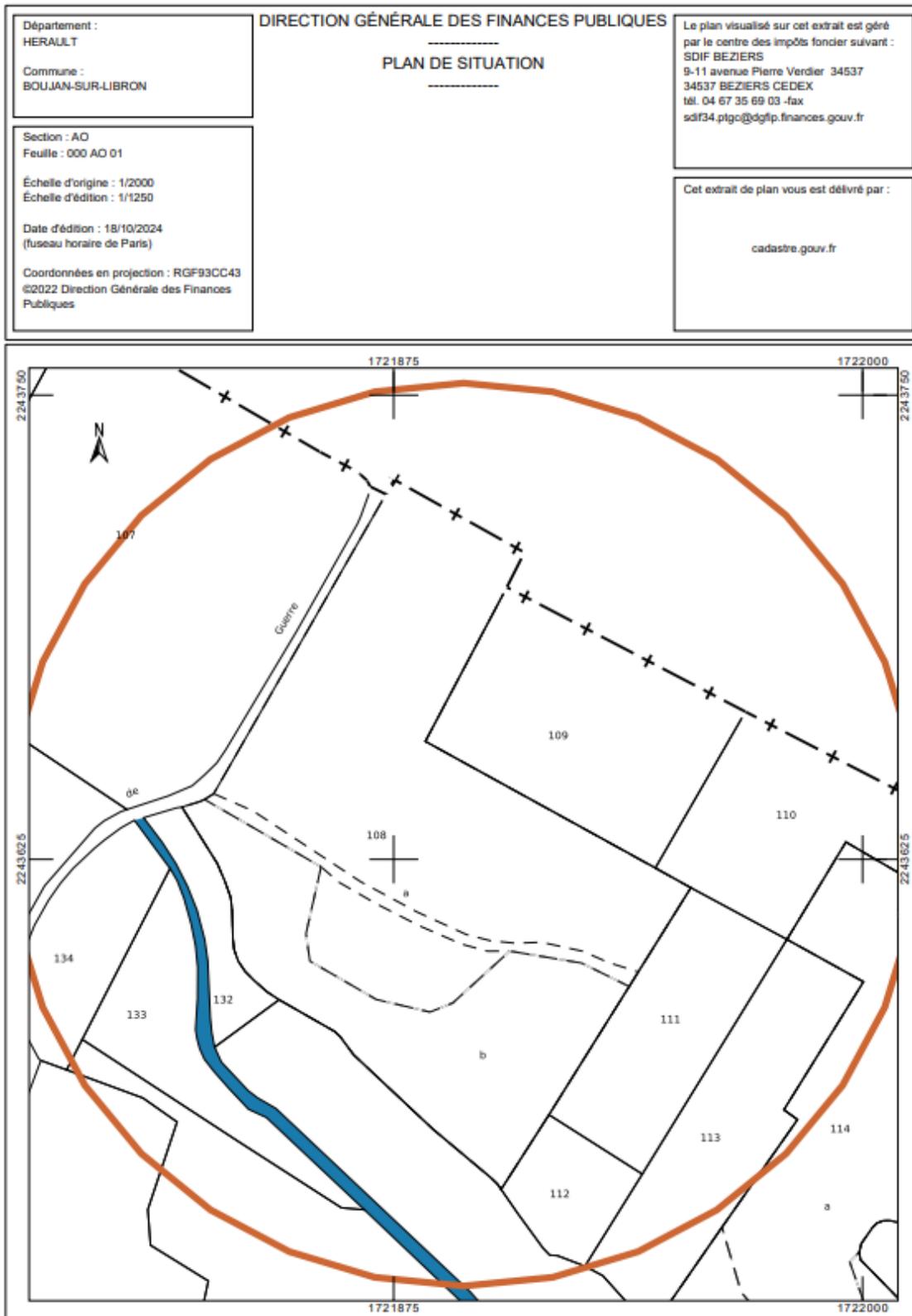
Voici une vue aérienne ainsi que le cadastre en surimposition :



### Identification cadastrale relevée de la parcelle concernée par le Bail Emphytéotique :

PARCELLE CADASTRALE	PARCELLE CADASTRALE
N° parcelle : 0108	N° parcelle : 0109
Feuille : 1	Feuille : 1
Section : AO	Section : AO
N° INSEE commune : 34037	N° INSEE commune : 34037
Contenance : 12084	Contenance : 3385

**Plan de situation cadastral des parcelles concernées par le Bail Emphytéotique sur la commune de BOUJAN-SUR-LIBRON :**



## ANNEXE 2 – Projet d'implantation prévisionnel

Voici une vue du projet d'implantation sur laquelle les Parties ont échangé, objet de la présente Promesse et du Bail Emphytéotique :

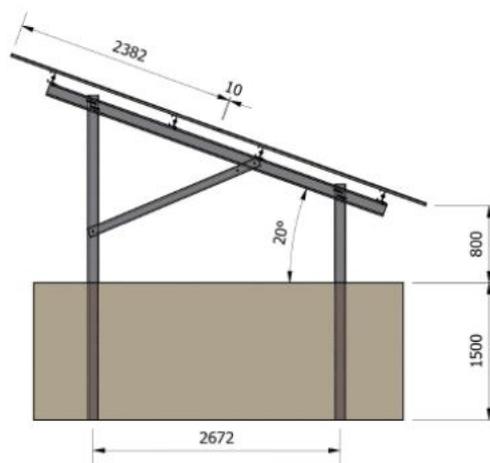
- Plan d'implantation préliminaire :



- Insertion d'illustration sur vue aérienne :



- Exemple de coupe d'une structure porteuse, reprenant une configuration avec 2 modules en portrait



Exemple de coupe

**Précisions :**

Ce projet d'implantation est indicatif et permet de relater le projet dans les grandes lignes, tels qu'évoqué entre les Parties, et de préciser notamment les points suivants :

- Implantation des panneaux photovoltaïques pour une puissance d'environ 920 kWc, répartis sur les 2 parcelles ;
- Implantation dans une configuration dite « au sol », c'est-à-dire sur des structures métalliques disposées en rangées, et permettant de maintenir les panneaux, et de les orienter de façon à maximiser le rendement de l'installation ;
- Mise en place de zones de cheminement et d'accès aux rangées ;
- Mise en place de postes de transformation et de livraison ;
- Mise en place d'onduleurs ;
- Mise en place d'une clôture autour du site.

Le Bénéficiaire précise également que des tranchées devront être faites entièrement à sa charge pour relier l'ensemble des structures jusqu'au point de livraison.

Les côtes et les implantations sont données à titre indicatives, et pourront être révisées lors de l'étude de Faisabilité. L'emplacement définitif des panneaux sur la parcelle seront déterminés pendant l'étude de Faisabilité.

L'hypothèse considérée est que le sol sera favorable et permettra la mise en œuvre de fondations simples, de type pieux battus. Le Bénéficiaire prévoit une étude de sol approfondie pour confirmer ces hypothèses. Le cas échéant, si des travaux sont nécessaires, l'approche technico-économique pourrait être impactée.

Le Bénéficiaire prendra à sa charge tous les frais liés à la Centrale Photovoltaïque. Les frais liés au raccordement par le Gestionnaire du Réseau Electrique de Distribution seront également supportés dans la limite de 100 000 € selon l'estimation actuelle. Ces travaux engendreront des travaux sur la voirie publique.