

---

## PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

---

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**EREA Ingénierie**, SARL au capital de 50 000 Euros, dont le siège social est situé 10 place de la république - 37190 Azay-le-Rideau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Tours sous le numéro 514 673 896, représentée par Monsieur Lionel WAEBER, Gérant,

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

### D'UNE PART

ET :

**Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest**, Route de La Souterraine, 23400 Saint-Dizier-Masbaraud, représentée par M. Sylvain GAUDY, Président de la Communauté de Communes et dument habilité à signer la promesse de bail.

Agissant en qualité de propriétaire du terrain,

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

### D'AUTRE PART

Il est, préalablement aux conventions objet des présentes, exposé ce qui suit :

## EXPOSE PREALABLE

**Le Bénéficiaire** est un bureau d'études ayant comme activité la réalisation d'études et le développement de projets de production d'électricité par utilisation des énergies renouvelables, et notamment l'énergie photovoltaïque.

A ce titre, **le Bénéficiaire** a comme projet, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, de réaliser une centrale photovoltaïque au sol (ci-après « Centrale Photovoltaïque ») sur deux sites composés de plusieurs parcelles (ci-après « le Terrain ») appartenant au **Promettant**.

**Le Promettant**, est disposé à mettre le Terrain à la disposition du **Bénéficiaire**, en vue de sa réalisation.

Les parties ont, en conséquence, convenu d'arrêter ci-après les conditions dans lesquelles **le Bénéficiaire** pourra intégrer le Terrain à son projet de Centrale Photovoltaïque.

## CONVENTIONS

### ARTICLE 1 : OBJET DE LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par les présentes, **le Promettant** confère au **Bénéficiaire** la faculté de prendre à bail emphytéotique le Terrain dont la désignation précise figure à l'annexe 1 jointe aux présentes, à l'effet d'y permettre l'implantation, l'exploitation et l'entretien, par **le Bénéficiaire**, d'une Centrale Photovoltaïque.

De plus, **le Promettant** s'engage également à conférer au **Bénéficiaire** toutes servitudes de passage de réseaux nécessaires au raccordement EDF sur le Terrain dont il est propriétaire sur les communes de Faux-Mazuras (23400) et Bourganeuf (23400) et s'engage à donner au **Bénéficiaire** libre accès au Terrain pour la construction et l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque, dans la limite des emprises décrites à l'annexe 1 jointe aux présentes.

### ARTICLE 2 : DUREE DE LA PROMESSE-MODALITES DE REALISATION

La réalisation de la présente promesse de bail pourra être demandée par **le Bénéficiaire**, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis contre récépissé, pendant une période de 5 années, à compter de la signature de la présente promesse, (ci-après « le Délai »).

A l'issue du Délai, la présente promesse sera prorogée de façon tacite, pour une durée d'un an, à défaut d'avoir été dénoncée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'une ou l'autre des parties au domicile élu de chacune des parties au moins six mois à l'avance.

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 sauf l'effet, s'il y a lieu, des dispositions relatives à l'indemnité d'immobilisation définies à l'Article 4 ci-après.

### ARTICLE 3 : CONDITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE - PRISE DE POSSESSION

3.1 En cas de levée de l'option, un bail emphytéotique sera régularisé par acte authentique par le notaire choisi par **le Promettant**, dans un délai maximum de six mois à compter de la levée de l'option.

3.2 Le bail aura lieu aux clauses usuelles et de droit en matière de baux emphytéotiques, et dans les conditions particulières ci-après:

- ✓ Durée du bail : La durée du bail est fixée à 30 ans à compter de la date de signature, reconductible 2 fois pour des périodes successives d'une durée de 10 ans chacune sur demande écrite du **Bénéficiaire** notifiée un an au moins avant la date d'échéance de la période contractuelle en cours. Cependant cette reconduction conventionnelle ne pourra permettre d'excéder au total la durée maximum fixée par l'article L 451-1 du Code Rural.
- ✓ Etat initial : Un plan de division établi par un géomètre-expert fera apparaître la surface exacte du terrain objet du bail aux frais du **Bénéficiaire**. Un état des lieux du Terrain concerné par le projet de centrale photovoltaïque sera réalisé par un expert aux frais du **Bénéficiaire**.
- ✓ Redevances et loyers : Aucune somme à quelque titre que ce soit ne sera due avant le début des travaux de la Centrale Photovoltaïque. Dès le début des travaux, **le Bénéficiaire** versera au **Promettant**, au titre du bail, un loyer annuel global, forfaitaire et définitif pour la durée du bail de **trois mille cinq cents euros par hectare loué (3 500 € par hectare loué)** pour la réalisation de la Centrale Photovoltaïque. Ce montant fera l'objet d'une révision à chaque date anniversaire du point de départ du bail, selon la formule définie à l'Annexe 2 des présentes.
- ✓ Exploitation : Pendant toute la phase d'exploitation, **le Promettant** s'engage à laisser libre accès aux services dûment habilités à effectuer tous travaux de maintenance. En outre, pendant toute la durée du bail, **le Bénéficiaire** entretiendra et maintiendra, à ses frais, en parfait état l'ensemble des installations réalisées par lui sur le Terrain.
- ✓ Responsabilités et assurances : Le **Bénéficiaire** demeurera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation de la Centrale Photovoltaïque, ainsi que de la présence et de l'exploitation de cette Centrale Photovoltaïque. A ce titre, le **Bénéficiaire** souscrira une police d'assurance auprès d'une Compagnie notoirement solvable.
- ✓ Résiliation du bail : Les parties conviennent qu'après le dix-huitième anniversaire du bail, celui-ci pourra être résilié par le **Bénéficiaire** si bon lui semble, sous réserve de notifier sa décision au **Promettant** au moins 12 mois à l'avance et de verser, à titre de réparation forfaitaire, une indemnité de 20% du montant des annuités restant à courir au terme du bail.
- ✓ Démantèlement : Sauf décision du **Promettant** de conserver la totalité des constructions, aménagements et équipements réalisés par le **Bénéficiaire**, ce dernier devra en assurer le démantèlement et remettre à l'aspect initial le terrain objet du bail, vierge de toutes fondations, dès la fin de la période d'exploitation ou en cas de décision d'abandon prématuré de l'exploitation, dans l'année suivant la prise de décision. Un état des lieux après démantèlement sera établi par un expert aux frais du **Bénéficiaire**, communément désigné par les deux parties.
- ✓ Frais : Le **Bénéficiaire** s'engage à prendre en charge :
  - les frais d'études sur le Terrain, les frais de remise à l'aspect initial du terrain en cas de sondages, ainsi que les frais relatifs aux démarches administratives ;
  - les frais notariés d'établissement du bail emphytéotique, ainsi que les droits en découlant ;
  - les taxes foncières relatives au Terrain donné à bail à partir de la date de signature du bail ;
  - la contribution économique territoriale et les taxes diverses afférentes à l'exploitation, ainsi que toutes nouvelles taxes qui pourraient être créées concernant l'exploitation du Terrain objet du bail.

#### **ARTICLE 4 : INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

4.1 A défaut pour **le Bénéficiaire** d'avoir levé l'option dans le Délai prévu à l'article 2 ci-dessus éventuellement prorogé, ce dernier versera au **Promettant** une somme forfaitaire et globale de cent euros par hectare (100 € / ha) à titre d'indemnité d'immobilisation.

4.2 Toutefois, **le Bénéficiaire** pourra, sans avoir à ne payer aucune indemnité d'immobilisation, renoncer au bénéfice de la présente promesse, soit pendant sa durée, soit à son terme en s'abstenant de lever l'option, dans les cas ci-après :

- ✓ si le Terrain se révélait grevé d'une quelconque charge, servitude, sujétion, contrainte etc.... affectant gravement et durablement la faisabilité technique ou financière du Projet de Centrale Photovoltaïque.
- ✓ si **le Bénéficiaire** n'obtenait pas les autorisations administratives nécessaires à la réalisation et à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque, étant précisé que **le Bénéficiaire** s'engage à mettre en œuvre toutes les diligences requises en vue d'obtenir ces autorisations.

**Le Bénéficiaire** s'engage à informer sans délai **le Promettant** de la survenance de l'un des faits ci-dessus s'il le considère comme de nature à remettre en cause le projet de Centrale Photovoltaïque.

## **ARTICLE 5 : POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT**

Dès à présent, **le Promettant** consent au **Bénéficiaire** les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier

- ✓ à procéder à toutes études sur le Terrain (sondages, géomètre, ...)
- ✓ à déposer les demandes d'autorisations administratives nécessaires qu'impliquent la réalisation et l'exploitation du Projet de Centrale Photovoltaïque.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, **le Promettant** signe l'autorisation jointe en annexe 3 et s'engage à réitérer ces pouvoirs dans toute autre forme éventuellement requise, dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite par **le Bénéficiaire**.

## **ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DU PROMETTANT**

En considération de la présente promesse,

- ✓ **le Promettant** s'interdit, à compter de ce jour, tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du Terrain et de consentir quelque droit réel ou personnel que ce soit, susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au **Bénéficiaire**.
- ✓ **le Promettant**, au cas où il entendrait procéder, pendant la durée de la présente promesse ou du bail, à la vente de tout ou partie du Terrain à un tiers acquéreur, devra en informer préalablement **le Bénéficiaire**, et lui notifier la désignation des biens à céder, le prix proposé et les conditions principales de la cession envisagée, de manière à mettre **le Bénéficiaire** en mesure, dans le délai de trois mois à compter de la notification du projet de cession et si bon lui semble, de se substituer au tiers acquéreur.
- ✓ dans l'hypothèse où, **le Bénéficiaire** ayant renoncé à l'acquisition ci-dessus, **le Promettant** procédait à la vente de tout ou partie du Terrain à un tiers, il s'engage à faire obligation au tiers acquéreur de respecter l'intégralité des clauses et conditions de la présente promesse de bail.

## **ARTICLE 7 : DISPOSITIONS DIVERSES**

### **7.1 Substitution**

**Le Bénéficiaire** pourra se substituer dans le bénéfice de la présente promesse et/ou dans le bénéfice du bail emphytéotique à faire intervenir toute personne physique ou morale de son choix, le tout sous réserve, d'une part, que tout substitué s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions de la présente promesse et, d'autre part, sous réserve pour **le Bénéficiaire** d'en informer préalablement **le Promettant**, au moins un mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception et de troisième part que le substitué soit notoirement solvable et présente les mêmes niveaux de garantie que le bénéficiaire pour le paiement des loyers, la maintenance de la centrale et le démantèlement.

## 7.2 Résiliation

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 et ce, six mois après une mise en demeure restée sans effet.

## 7.3 Loi applicable

Le présent contrat est soumis au Droit français.

## 7.4 Communications

Toutes les communications, notifications, et mises en demeure qui seraient nécessaires pour l'exécution des présentes seront effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social ou au domicile élu, de la partie qui en sera destinataire (tout délai courant de la date de première présentation de cette lettre, les indications de la Poste faisant foi), ou encore par acte extrajudiciaire ou par remise d'un écrit contre récépissé.

Chacune des parties s'oblige à notifier à l'autre tout changement de siège social ou de domicile ; à défaut, toutes les communications, notifications et mises en demeure seront valablement faites aux sièges sociaux et domiciles indiqués en tête des présentes.

## 7.5 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes :

- ✓ les parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectif ;
- ✓ les parties déclarent qu'en cas de litige, à défaut d'accord amiable, vouloir avoir recours au Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve le terrain.

## 7.6 Frais

Tous les frais, droits et émoluments tant des présentes et de leurs suites que de la réalisation de l'acte authentique à intervenir seront supportés par **le Bénéficiaire** qui s'y oblige expressément.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_  
En 2 exemplaires originaux

Le Promettant <sup>(1)</sup>

Le Bénéficiaire <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »

## **LISTE DES ANNEXES**

Annexe 1 : Désignation du Terrain

Annexe 2 : Formule de révision du montant du loyer

Annexe 3 : Autorisation

## Annexe 1

### Désignation du Terrain

Le Terrain appartenant au **Promettant**, objet de la présente promesse, est défini dans le tableau ci-après:

Commune	Code Postal	Lieudit	Section	N°	Surface (m <sup>2</sup> )
FAUX-MAZURAS	23400	LA COTE DU QUOUEROUX	AO	113	9 812
FAUX-MAZURAS	23400	LA COTE DU QUOUEROUX	AO	114	1 180
BOURGANEUF	23400	DE VERBAS	AE	10	1 610
BOURGANEUF	23400	DE VERBAS	AE	277	27 845
<b>TOTAL</b>					40 447

Soit un total de quatre parcelles.

Localisation des parcelles cadastrales concernées par la promesse de vente



Parcelles du projet

## Annexe 2

### Formule de révision du montant du loyer

---

Le loyer est indexé sur toute la durée du contrat. Cette indexation s'effectue à chaque date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application du coefficient L défini ci-après :

$$L = 0,8 + 0,1 (\text{ICHTrev-TS}/\text{ICHTrev-Tso}) + 0,1 (\text{FM0ABE0000}/\text{FM0ABE0000o})$$

Formule dans laquelle :

- ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue avant 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 ;
- FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue avant 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 — A10 BE — prix départ usine ;
- ICHTrev-Tso et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues avant la date de prise d'effet du contrat d'achat

### Annexe 3

## AUTORISATION

Je soussigné :

**Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest**, Route de La Souterraine, 23400 Saint-Dizier-Masbaraud, représentée par M. Sylvain GAUDY, Président de la Communauté de Communes et dument habilité à signer la promesse de bail.

Agissant en qualité de propriétaire du terrain,

**Autorise :**

**EREA Ingénierie**, SARL au capital de 50 000 Euros, dont le siège social est situé 10 place de la République – 37190 Azay-le-Rideau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Tours sous le numéro 514 673 896, représentée par Monsieur Lionel Waeber, Gérant,

Et,

Toute société agissant en son nom pour la construction de la Centrale Photovoltaïque

**A réaliser** toutes les démarches administratives nécessaires à l'implantation d'un parc photovoltaïque et notamment :

- Autorisation d'exploiter,
- Demande de permis de construire, et, le cas échéant, demande de défrichement.

Et toute autre démarche nécessaire à la mise en place d'un parc photovoltaïque, concernant notre terrain ci-dessous défini ci-après :

Commune	Code Postal	Lieudit	Section	N°	Surface (m <sup>2</sup> )
FAUX-MAZURAS	23400	LA COTE DU QUOUEROUX	AO	113	9 812
FAUX-MAZURAS	23400	LA COTE DU QUOUEROUX	AO	114	1 180
BOURGANEUF	23400	DE VERBAS	AE	10	1 610
BOURGANEUF	23400	DE VERBAS	AE	277	27 845
<b>TOTAL</b>					40 447

Soit un total de quatre parcelles.

Cette autorisation est valable cinq ans à compter de la date de signature (sauf prorogation d'un an).

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_  
Pour valoir ce que de droit

Signature