

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Installation d'une centrale photovoltaïque au sol

ENTRE, d'une part :

La **société Arhyze**, société par actions simplifiées, dont le siège social est situé Bordeaux Technowest, 185 boulevard Maréchal Leclerc, 33000 Bordeaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 891 330 904, représentée par Monsieur Mathieu Coustets agissant en qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « PRENEUR »

ET, d'autre part :

Monsieur BARTAIRE Pierre Jean Charles

Né le 02/09/1959 à Aubusson

Adresse : Lotissement Duprat, La Feuillie, 23200 Saint-Amand

Madame BARTAIRE Françoise Antoinette Stéphanie

Née le 17/06/1958 à Aubusson

Adresse : 8 rue Leopold Gautherin, 95100 Argenteuil

Agissant en qualité de nu-proprétaires des terrains objet des présentes

Et

Madame BARTAIRE Emilienne Maria

Née le 24/10/1938 à Champagnat

Adresse : 28 rue Jean Moulin, 23200 Aubusson

Agissant en qualité d'usufruitière des terrains objet des présentes

Ci-après dénommé le « BAILLEUR »

Et ci-après dénommés ensemble les « Parties »

ED PB
TC FB

PRÉAMBULE

Le PRENEUR ayant pour activité l'étude, le développement et la construction en vue de l'exploitation de centrales photovoltaïques permettant la production et la vente d'électricité renouvelable.

Dans ce contexte, le PRENEUR envisage de développer, de construire et d'exploiter un parc photovoltaïque sur le territoire de la commune de Aubusson, située dans le département de la Creuse (23) (ci-après la « **Centrale** »), sous réserve de validation du potentiel solaire, du résultat des études de faisabilité technique et de l'obtention des autorisations nécessaires.

Les emplacements définitifs des structures accueillant les panneaux solaires, du ou des postes de livraison, des aménagements (clôtures, ...) et des servitudes nécessaires (passages des câbles, chemins d'accès) dépendent du résultat des études de faisabilité menées par le PRENEUR préalablement au dépôt des demandes d'autorisations nécessaires à la construction, au raccordement et à l'exploitation de la Centrale.

De son côté, le BAILLEUR atteste être le propriétaire des terrains désignés à l'Article 1^{er} Titre I des présentes, sur lesquels le PRENEUR souhaite réaliser les études de faisabilité de la Centrale, aux fins de déterminer la possibilité d'implanter le projet sur ces terrains (ci-après les « **Biens** »).

En conséquence, les Parties ont convenu de conclure la présente promesse de bail emphytéotique (ci-après la « **Convention** »), par laquelle le BAILLEUR autorise le PRENEUR à réaliser sur les Biens la totalité des études de faisabilité de la Centrale ainsi que la faculté de prendre à bail emphytéotique sur tout ou partie des Biens.

La Convention a notamment pour objet de :

- définir les principaux termes et expressions employés ci-après ;
- fixer les droits et obligations de chacune des Parties pendant toute la durée de validité des présentes ;
- définir les principales clauses contractuelles du bail emphytéotique (ci-après le « **Bail** »), qui sera conclu entre le BAILLEUR et le PRENEUR une fois les autorisations nécessaires à la construction, au raccordement et à l'exploitation de la Centrale purgées de tout recours et la vente de la production d'électricité sécurisée au moyen des mécanismes en vigueur à la date de signature du Bail.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT.

TITRE PRELIMINAIRE : DEFINITIONS

Les « **Aménagements** » désignent l'ensemble des ouvrages construits par le PRENEUR sur les Biens dès la conclusion du Bail objet des présentes et des Conventions de servitudes (chemins d'accès, câblage, etc.).

Les « **Autorisations** » désignent l'ensemble des autorisations exigées par la réglementation en vigueur pour la construction, le raccordement au réseau public d'électricité et l'exploitation de la Centrale, ainsi que pour la vente d'électricité produite par la Centrale.

Le « **Bail** » désigne le bail emphytéotique dont la conclusion est l'objet des présentes et qui sera signé pour la construction et l'exploitation de la Centrale.

Les « **Biens** » désignent les terrains appartenant au BAILLEUR mis à la disposition du PRENEUR par la signature de la Convention aux fins de permettre la construction et l'exploitation de la Centrale.

Les « **Câbles** » désignent l'ensemble des câbles électriques haute tension, de mise à la terre et de communication, devant être enfouis sous terre. Ces derniers ont pour but de transiter l'énergie produite jusqu'au réseau public d'électricité, de protéger les panneaux photovoltaïques en cas de défaut électrique et de permettre l'échange de données servant au pilotage de la Centrale.

Les « **Chemins d'accès** » désignent les chemins d'une largeur d'environ cinq mètres permettant d'assurer le passage jusqu'à la Parcelle, en tous temps et heures, de tous véhicules et de toutes personnes pour les besoins de la Centrale.

La « **Convention de servitudes** » désigne l'acte conclu entre le PRENEUR et le propriétaire des terrains non pris à bail, sur lesquels le PRENEUR doit constituer des servitudes pour les besoins de la Centrale.

Les « **Installations** » désignent les panneaux photovoltaïques, leurs structures métalliques et, le cas échéant, le poste de livraison.

La « **Parcelle** » désigne l'emplacement de la Centrale, c'est-à-dire la ou les parcelle(s) détachée(s) des Biens à l'issue de la division parcellaire et qui sera(ont) prise(s) à bail en vue de constituer l'assiette accueillant les Installations et, le cas échéant, des Aménagements.

La « **Centrale** » désigne l'ensemble composé des Installations et des Aménagements destiné à produire de l'énergie électrique photovoltaïque.

Les « **Servitudes** » désignent l'ensemble des droits pouvant être concédées par le BAILLEUR sur les Biens pendant toute la durée de validité du Bail et des Conventions de servitudes, et dont l'utilisation est permanente (câblage, chemins d'accès nouvellement créés, etc.).

TITRE I. CONDITIONS DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE TERRAINS ET PROMESSE DE BAIL

ARTICLE 1^{er} : DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA CONVENTION

La Convention porte sur les Biens désignés ci-dessous :

Département : Creuse (23)

Commune : Aubusson

Section	Numéro	Lieu-dit	Superficie (m ²)	Vocation
ZC	48	Le Bois	42 095	Centrale et servitudes
ZC	38	Le Bois	2 311	Centrale et servitudes

ARTICLE 2 : OBJET

Par la signature de la Convention, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à réaliser l'ensemble des études préalables au dépôt des Autorisations et s'engagent, de manière ferme et irrévocable, à donner à Bail au PRENEUR, sous réserve de la levée des conditions suspensives (définies à l'article 4 ci-après), une parcelle prélevée dans les Biens (ci-après la « Parcelle ») qui constituera le terrain de la Centrale.

Les caractéristiques de la Parcelle (localisation, forme, superficie) seront déterminées par le PRENEUR, au vu des résultats des études menées et de la division cadastrale réalisée à ses frais exclusifs, par un géomètre-expert mandaté par ses soins.

ARTICLE 3 : DUREE

3.1. Après constatation de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives présentées à l'article 4 ci-après, la réalisation de la présente Convention (dites « Levée d'option ») pourra être demandée par le PRENEUR, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par écrit remis en main propre au PRENEUR contre récépissé et ce, pendant une période de **quatre (4) années** à compter de la signature de la présente Convention.

Le PRENEUR précisera dans sa Levée d'option la ou les parties des Biens qu'il entend prendre à bail emphytéotique et celles devant être grevées de Servitudes.

Les servitudes généralement nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sont définies et décrites à l'article 5.

3.2. Si, pour quelque motif que ce soit, à l'expiration d'un délai de **quatre (4) années** à compter de la signature des présentes, le Bail n'est pas signé, chacune des Parties sera en droit, sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois, de mettre fin à la Convention, sans aucune indemnité de part et d'autre.

La résiliation prévue au paragraphe ci-dessus ne s'applique pas si, à l'issue du délai de **quatre (4) années**, le PRENEUR n'a pas, pour des raisons indépendantes de sa volonté, reçu les Autorisations purgées de tout recours. Dans ce cas, la Convention sera renouvelée automatiquement pour des périodes successives de **deux (2) années**, sans excéder deux périodes de renouvellement. En outre, en cas de recours contre les Autorisations, la Convention sera prorogée de plein droit, jusqu'à ce que le recours soit jugé de manière définitive. Dans cette hypothèse, le PRENEUR informera le BAILLEUR de l'engagement, ainsi que du déroulement de la procédure et fera, en outre, diligence pour contester ledit recours.

3.3. Le PRENEUR se réserve le droit de mettre en demeure le BAILLEUR de signer le Bail et, le cas échéant, de saisir les juridictions compétentes afin d'obtenir sous astreinte la signature de l'acte de Bail. En cas de résistance abusive de la part du BAILLEUR susceptible d'entraîner un retard dans le calendrier des travaux de construction de la Centrale, le BAILLEUR sera tenu responsable des conséquences financières du retard subi par le PRENEUR qui pourront s'élever à plusieurs milliers d'euros par jour.

ARTICLE 4 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Les Conditions Suspensives, considérées comme déterminantes pour le PRENEUR et sans lesquelles il n'aurait pas contracté, sont stipulées dans son seul intérêt.

La prise d'effet du Bail est soumise à la réalisation, dans les quatre (4) ans de la signature des présentes, des conditions suspensives suivantes :

- i. La justification de l'origine de propriété régulière des Biens ;
- ii. La production d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois de la date de signature du Bail attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie de la ou des Parcelles ;
- iii. L'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie des Biens ;
- iv. Obtention de la résiliation ou de la fin de prise d'effet de la « Promesse de Bail avec Convention de Mise à Disposition » du terrain objet des présentes conclue entre Monsieur Pierre BARTAIRE, Madame Françoise BARTAIRE et Madame Emilienne BARTAIRE d'une part et la Société KRONOSOL SARL d'autre part, en date du _____ ;
- v. Un résultat positif aux études de faisabilité technique, financière et juridique, réalisées par le PRENEUR ;
- vi. La réalisation d'un état descriptif de division volumétrique avec constitution des servitudes nécessaires entre les volumes. Cette division en volume ne sera effectuée que si nécessaire pour des questions liées à l'exploitation de la Parcelle. Le PRENEUR jugera de la nécessité de cette condition suspensive ;
- vii. 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 l'installation de la Centrale ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de la Centrale dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- viii. La signature entre le PRENEUR et l'acheteur obligé d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale ;
- ix. La signature entre le PRENEUR et le gestionnaire du réseau public d'électricité d'un contrat de raccordement et d'exploitation de la Centrale au réseau public de distribution ;
- x. L'obtention d'un financement bancaire pour la réalisation de ce projet ;

- xi. En cas d'hypothèques ou de servitudes sur les parcelles concernées par la Centrale : l'obtention par le BAILLEUR de la mainlevée de ces hypothèques et/ou de la suppression de ces servitudes ;
- xii. Si des droits ont déjà été conférés par le BAILLEUR à des tiers sur les parcelles du terrain de la Centrale (bail, mise à disposition...) : l'obtention par le BAILLEUR de la résiliation de ces droits ;
- xiii. Enfin le cas échéant, l'obtention des autorisations de tout tiers impliqué ou impacté par la Centrale, 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 indifférent.

ARTICLE 5 : CONSTITUTION DE SERVITUDES

4.1. Par la signature de la Convention, le BAILLEUR s'engage, de manière ferme et irrévocable à constituer sur les Biens, à l'occasion de la conclusion du Bail et des Conventions de Servitudes, toutes les servitudes nécessaires à la construction, au raccordement, à l'exploitation, à la maintenance et au démantèlement de la Centrale, à savoir :

- **des Servitudes de passage** visant à permettre notamment :
 - **l'enfouissement** des câbles, des fourreaux destinés au passage d'une ou plusieurs fibres optiques reliant le/les poste(s) de livraison au poste source. Ces fourreaux pourront, au choix du PRENEUR, être destinés à son propre usage ou être mis à disposition du gestionnaire de réseau public d'électricité (ENEDIS ou RTE) et/ou d'un opérateur Télécom, à qui le bénéfice des Autorisations sera, le cas échéant, étendu ;
 - **l'accès au tracé du câblage**, à tout moment, afin de vérifier l'état, d'entretenir, de réparer ou de remplacer les câbles ;
 - **la préservation du rendement de la Centrale**, évitant ainsi l'édification sur les Biens de tous bâtiments, constructions, ouvrages, installations, aménagements susceptibles de constituer un obstacle significatif à l'ensoleillement (cheminées, antennes, plantations trop hautes, etc.).
- **des Servitudes d'accès** permettent :
 - **le passage en tous temps de toutes personnes, d'engins, grues et tous véhicules** aux fins de construction, de maintenance, d'exploitation d'entretien et de démantèlement de la Centrale ;
 - **l'élargissement des accès et leur utilisation**, en ligne comme en virage par la création de pans coupés ou de tout autre aménagement.
- **de la Servitude de tour d'échelle** pour permettre la maintenance de la Centrale. Cette servitude est concédée dans un rayon de 5 à 10 mètres autour de la Centrale. Cette Servitude de tour d'échelle comprend également le droit de déposer, sur l'ensemble de son assiette, tous les matériaux nécessaires à l'entretien et à la réparation de la Centrale. 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

nc EB RB
FB

Centrale à tout moment. Le PRENEUR devra toutefois prévenir le BAILLEUR dans les meilleurs délais.

4.2. Le BAILLEUR accorde au PRENEUR le droit de déterminer, jusqu'à la date de signature du Bail qui se substituera à la Convention, le nombre, l'objet exact, la localisation et l'emprise des Servitudes sur les Biens.

ARTICLE 6 : DECLARATIONS DU PRENEUR

Le PRENEUR déclare et garantit au BAILLEUR :

- a) qu'il dispose de la pleine et entière capacité pour conclure et exécuter la Convention, ainsi que ses suites ;
- b) qu'il n'est pas, au jour de la signature des présentes, en état de cessation des paiements.

ARTICLE 7 : DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare et garantit au PRENEUR :

- a) qu'il dispose de la pleine et entière capacité pour conclure et exécuter la Convention, ainsi que ses suites ;
- b) qu'il est le propriétaire exclusif des Biens ;
- c) qu'il a parfaitement pris connaissance du fait que les plans communiqués par le PRENEUR et annexés à la Convention ne possèdent qu'une valeur indicative, le PRENEUR ayant la faculté de déterminer, jusqu'à la date de signature du Bail et des Conventions de Servitudes, le nombre, l'objet, la localisation et l'emprise des Servitudes sur les Biens, et ;
- d) que la disposition et la configuration des Biens sont identiques à celles figurant sur le cadastre au moment de la signature des présentes. En cas de modification des limites parcellaires des Biens, suite à un bornage ou à tout autre changement cadastral affectant les Biens, le BAILLEUR s'engage à transmettre au PRENEUR les documents attestant de la modification du cadastre et/ou du bornage (ex : procès-verbal de bornage ou d'arpentage) ;
- e) que la signature et l'exécution de la Convention ne contreviennent à aucun engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, décision administrative, judiciaire ou arbitrale, dont le non-respect pourrait avoir des conséquences négatives sur la validité et/ou la bonne exécution de la Convention et de ses suites ;
- f) que les Biens sont libres de toutes sûretés, inscriptions hypothécaires, servitudes ou de tous droits et privilèges susceptibles de nuire aux droits et intérêts du PRENEUR au titre des présentes. Dans l'hypothèse où tel n'est pas le cas, le BAILLEUR effectuera les démarches permettant de libérer les Biens au profit du PRENEUR, dans les meilleurs délais ;
- g) que les Biens ne sont pas concernés, tant en demande qu'en défense, par une procédure en cours.

Le BAILLEUR s'engage, pendant toute la durée de validité de la Convention, à informer le PRENEUR en cas de changement de l'une des informations mentionnées ci-dessus.

ARTICLE 8 : ENGAGEMENTS DU PRENEUR

Par la signature de la Convention, le PRENEUR s'engage, de manière ferme et irrévocable, à :

- a) se concerter avec le BAILLEUR sur la localisation des Installations et des Aménagements ;
- b) limiter, dans la mesure du possible, au regard des exigences du fabricant des Installations et/ou des contraintes liées à l'exécution des travaux de construction, l'emprise au sol des Installations et des Aménagements ;
- c) prévenir le BAILLEUR avant d'entreprendre tout travail ou toute visite sur les Biens ;
- d) restituer au BAILLEUR les Biens dans leur état initial à défaut de conclusion du Bail à la date d'expiration de la Convention, conformément à la législation et à la réglementation applicables à la date de remise en état des Biens.

ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

Par la signature de la Convention, le BAILLEUR s'engage, de manière ferme et irrévocable, à :

- a) autoriser le PRENEUR à effectuer ou faire effectuer par les personnes physiques ou morales de son choix toutes les démarches et études nécessaires à la délivrance et à l'exécution des Autorisations, ainsi qu'à l'obtention des financements nécessaires à la construction, au raccordement, à l'exploitation et au démantèlement de la Centrale ;
- b) autoriser le PRENEUR à afficher sur les Biens toutes les Autorisations obtenus en vue de la réalisation de la Centrale ;
- c) autoriser le PRENEUR, ses prestataires, préposés et, de manière générale, toutes personnes physiques ou morales mandatées par le PRENEUR, à pénétrer dans les Biens, afin de réaliser toutes les études de faisabilité de la Centrale (études archéologiques, géotechniques, hydrogéologiques, écologiques, acoustiques, etc.) ;
- d) renoncer à édifier, faire édifier ou laisser édifier sur les Biens tous bâtiments, installations, aménagements, équipements susceptibles de nuire aux droits et intérêts du PRENEUR au titre des présentes ;
- e) n'exercer sur les Biens que les droits et activités compatibles avec la présence des Installations et des Aménagements ;
- f) ne pas modifier la disposition ou la configuration des Biens dans des conditions susceptibles de nuire aux droits et intérêts du PRENEUR au titre des présentes ;
- g) apporter son concours au PRENEUR dans le cadre de l'établissement du document d'arpentage par le géomètre-expert mandaté par le PRENEUR ;
- h) fournir au PRENEUR, dans la mesure du possible, toutes les informations relatives aux éventuelles installations souterraines existantes sous les Biens.

PC EB BB

ARTICLE 10 : EXCLUSIVITE

Pendant toute la durée de la Convention, le BAILLEUR s'interdit, sauf accord exprès du PRENEUR, de signer sur les Biens, ainsi que sur les terrains situés dans un rayon d'un (1) kilomètre à compter des limites parcellaires des Biens, tout acte dont l'exécution serait de nature à nuire à la construction et l'exploitation de la Centrale.

Aussi, le PRENEUR se réserve-t-il le droit de demander en justice l'annulation de tout acte conclu en violation de cette clause et le versement de dommages et intérêts.

ARTICLE 11 : TRANSMISSION DE LA CONVENTION EN CAS DE MUTATION IMMOBILIERE

En cas de mutation immobilière des Biens (donation, vente, échange parcellaire, etc.) entre la signature de la Convention et la conclusion du Bail, le BAILLEUR informera au préalable le PRENEUR par écrit et imposera la reprise des termes et conditions de la Convention au(x) futurs acquéreur(s), de façon que les droits et intérêts du PRENEUR au titre des présentes soient préservés.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où il divorcerait entre la signature de la Convention et la conclusion du Bail, le BAILLEUR serait tenu d'exécuter les obligations lui incombant au titre des présentes, afin de garantir la bonne exécution de la Convention jusqu'à la signature des actes authentiques.

De même, en cas de décès entre la signature de la Convention et la conclusion du Bail, les obligations mises à la charge du BAILLEUR seront transmises à ses héritiers, sans que leur consentement ne soit nécessaire.

ARTICLE 12 : CONFIDENTIALITE

Pendant la durée de validité de leurs relations contractuelles avec le PRENEUR et à l'issue de leur expiration, le BAILLEUR s'interdit de communiquer toute information concernant le montant des indemnités versées en contrepartie de la signature du Bail et des Conventions de servitudes.

ARTICLE 13 : FACULTE DE CESSION ET DE SUBSTITUTION

Le PRENEUR se réserve le droit de céder ses droits et obligations ou de se substituer tous tiers ou sociétés de son choix qui devront respecter les termes de la Convention dans leur intégralité.

Le BAILLEUR accepte cette cession ou substitution à tous tiers ou sociétés du choix du PRENEUR.

Toute cession ou substitution sera notifiée par le PRENEUR au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 14 : RESPONSABILITE – ASSURANCES

14.1. Assurance du PRENEUR

Les travaux et visites menés sur la Parcelle par le PRENEUR engagent la responsabilité de celui-ci. Le PRENEUR déclare avoir souscrit auprès d'une compagnie notoirement solvable les assurances nécessaires à couvrir sa responsabilité civile et sa responsabilité pour tous dommages éventuels causés

ARTICLE 18 : FRAIS DE JUSTICE

Chacune des Parties supportera ses propres frais juridiques engagés dans le cadre de l'exécution de la Convention (frais imposés par une décision de justice, honoraires d'avocats, honoraires d'huissier, etc.).

ARTICLE 19 : REVISION DES TERMES DE LA CONVENTION

En cas d'entrée en vigueur d'une nouvelle législation ou réglementation susceptible de s'appliquer à la Convention, les Parties se concerteront afin de définir et de convenir ensemble des adaptations à opérer en vue de la conclusion de la Convention.

ARTICLE 20 : SORT DES CONVENTIONS ANTERIEURES

D'un commun accord entre les Parties, il est convenu que les termes et conditions de la Convention se substitueront de plein droit à ceux figurant dans tous avant-contrats et autres documents régularisés entre elles avant la date de signature de la Convention, en vue de la bonne exécution de cette dernière.

ARTICLE 21 : FIN DE LA CONVENTION

Dans toutes les hypothèses entraînant l'abandon définitif du projet d'implantation de la Centrale, le PRENEUR se réserve le droit de mettre fin, par anticipation, à la Convention, sans verser d'indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 22 : PUBLICITE FONCIERE

Le PRENEUR se réserve le droit de publier et d'enregistrer la Convention à ses propres frais auprès du Service de la Publicité Foncière.

aux Biens. Le PRENEUR veillera également à ce que les personnes physiques et morales intervenant pour son compte soient convenablement assurées.

14.2. Assurance du BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare avoir souscrit auprès d'une compagnie notoirement solvable les assurances nécessaires à couvrir leur responsabilité civile. Ils veilleront également à ce que les personnes physiques et morales intervenant pour leur compte soient convenablement assurées.

14.3. Renonciation à recours

Le PRENEUR renonce à former un recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, sauf dans l'hypothèse d'un sinistre qui serait de son fait ou de celui de personnes sous sa responsabilité, et s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation. A titre de réciprocité, le BAILLEUR renonce à introduire un recours à l'encontre du PRENEUR et de ses assureurs, sauf dans l'hypothèse d'un sinistre qui serait de son fait ou de celui de personnes sous sa responsabilité, et s'engage à obtenir de leurs assureurs la même renonciation.

Les travaux et visites menés sur les Biens et/ou sur les terrains riverains par le PRENEUR engagent la responsabilité de celui-ci. De plus, le PRENEUR souscrira auprès d'une compagnie notoirement solvable les assurances permettant de couvrir sa responsabilité civile et sa responsabilité pour tous dommages éventuels causés aux Biens et/ou aux terrains riverains. Il veillera également à ce que les personnes physiques et morales intervenant pour son compte soient convenablement assurées.

Par ailleurs, le PRENEUR pourra rechercher la responsabilité du BAILLEUR pour tous dommages ou pertes d'exploitation des Installations et des Aménagements qu'ils commettraient en violation de la Convention.

ARTICLE 15 : CLAUSE DE SAUVEGARDE

L'annulation d'une ou plusieurs dispositions de la Convention pour cause de nullité ou d'illicéité ne saurait entraîner la nullité de l'ensemble de la disposition partiellement valable ou des autres dispositions de la Convention.

En tout état de cause, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi la rédaction et la conclusion d'une nouvelle disposition de nature à remplacer la disposition frappée de nullité ou d'illicéité.

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la Convention et de ses suites, les Parties élisent domicile en leur adresse et siège social respectif, lesquels sont visés en tête des présentes. Tout changement devra être notifié à l'autre Partie.

ARTICLE 17 : DROIT APPLICABLE ET RESOLUTION DES DIFFERENDS

La Convention et ses suites sont régies par le droit français. Toute difficulté relative à l'application des présentes est soumise, à défaut d'accord amiable entre les Parties, au Tribunal compétent du lieu de situation des Biens.

EB
RB
PC
FB

TITRE II. PRINCIPALES CONDITIONS DU FUTUR BAIL EMPHYTEOTIQUE

ARTICLE 1^{er} : OBJET

1.1. Utilisation exclusive de la Parcelle

Le BAILLEUR s'engage, de manière ferme et irrévocable, à conclure avec le PRENEUR, ou toute société désignée par ce dernier comme étant l'exploitant de la Centrale, le Bail portant sur la Parcelle, conformément au(x) plan(s) annexé(s) aux présentes à titre indicatif (**ANNEXE 1 – PLANS INDICATIFS**).

Le Bail confèrera la jouissance exclusive de la Parcelle au PRENEUR et le droit d'y installer, maintenir et exploiter les Installations et les Aménagements.

1.2. Constitution de Servitudes sur les Biens

A la date de signature du Bail et des Conventions de servitudes, le PRENEUR pourra constituer sur les Biens des Servitudes aux fins de permettre notamment :

- **l'enfouissement** des câbles, des fourreaux destinés au passage d'une ou plusieurs fibres optiques reliant le/les poste(s) de livraison au poste source. Ces fourreaux pourront, au choix du PRENEUR, être destinés à son propre usage ou être mis à disposition du gestionnaire de réseau public d'électricité (ENEDIS ou RTE) et/ou d'un opérateur Télécom, à qui le bénéfice des Autorisations sera, le cas échéant, étendu ;
- **l'accès au tracé du câblage**, à tout moment, afin de vérifier l'état, d'entretenir, de réparer ou de remplacer les Câbles ;
- **la préservation du rendement de la Centrale**, évitant ainsi l'édification sur les Biens de tous bâtiments, constructions, ouvrages, installations, aménagements susceptibles de constituer un obstacle significatif à l'ensoleillement (cheminées, antennes, plantations trop hautes, etc.) ;
- **l'élargissement des accès**, si nécessaire, en ligne comme en virage par la création de Pans Coupés ou de tout autre aménagement ;
- **une servitude de tour d'échelle** dans un rayon de 5 à 10 mètres autour de la Centrale.

ARTICLE 2 : DUREE

Le Bail prendra effet à compter de sa date de signature et aura une durée de validité de **trente (30) années**.

Au-delà, le PRENEUR s'engage à racheter le terrain désigné dans l'article 1 selon les conditions détaillées à l'article 9 ci-après.

Le Bail sera établi sous la forme authentique par le Notaire désigné par le PRENEUR, le BAILLEUR pouvant le cas échéant se faire assister par le Notaire de leur choix.

RC EFB
FB PB

Les émoluments liés à l'établissement du Bail et les taxes afférentes seront supportés par le PRENEUR, y compris les frais de géomètre-expert et d'arpentage, à l'exclusion de tous frais liés à des opérations patrimoniales initiées par le BAILLEUR, telles qu'une donation ou un démembrement de la propriété.

ARTICLE 3 : RESILIATION DU BAIL

3.1. A l'initiative du PRENEUR

En cas de défaut caractérisé d'exécution de l'une ou l'autre des obligations essentielles du Bail par le BAILLEUR, le PRENEUR pourra faire prononcer en justice la résiliation du Bail, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception adressée au BAILLEUR restée sans effet pendant trente (30) jours, si le BAILLEUR n'a pas remédié pendant ce délai à l'inexécution contractuelle qui lui a été notifiée.

En cas de résiliation aux torts du BAILLEUR, au plus tard dans les quinze (15) jours de la date de résiliation, celui-ci versera au PRENEUR une indemnité libératoire en réparation du préjudice subi.

En cas de résiliation à ses torts, le BAILLEUR aura alors le choix soit de devenir propriétaire de la Centrale à un prix conforme au marché à déterminer par les Parties après avoir payé les indemnités mentionnées ou, soit d'en demander le démantèlement à ses frais et risques.

3.2. A l'initiative du BAILLEUR

En cas de défaut caractérisé d'exécution de l'une des obligations essentielles du Bail par le PRENEUR, le BAILLEUR aura le droit de faire prononcer en justice la résiliation du Bail après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception adressée au PRENEUR restée sans effet pendant trois (3) mois si le PRENEUR n'a pas remédié pendant ce délai à l'inexécution contractuelle qui lui a été notifiée.

ARTICLE 4 : DESTINATION DU BAIL

4.1 Autorisations de travaux

Le BAILLEUR autorisera le PRENEUR, de manière ferme et irrévocable, à :

- édifier sur les terrains pris à bail les Installations et les Aménagements ;
- délimiter la Parcelle par la pose de clôtures ;
- enfouir des câbles à un minimum de quatre vingt (80) centimètres de profondeur ;
- de manière générale, effectuer toute autre opération de construction ou de terrassement et toute mesure destinée à assurer la pérennité des Installations et des Aménagements.

Toute utilisation de la Parcelle et des Biens à des fins autres que celles définies ci-dessus nécessitera, à la demande du PRENEUR, une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

EB
17C
FB

4.2 Autres conditions

Le BAILLEUR s'engagera à ne rien entreprendre qui serait de nature à entraver le bon fonctionnement des Installations et des Aménagements. A ce titre, ils s'interdisent notamment d'édifier des installations quelconques ou de planter de grands arbustes et/ou des haies au sein de la servitude de tour d'échelle et au-delà dans le cas où ces plantations pourraient nuire à la production de la Centrale (création d'ombres portées non existante au moment de la signature de la présente Convention).

ARTICLE 5 : REMISE EN ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR s'engagera, à ses frais exclusifs, à démanteler la Centrale et à remettre la Parcelle, ainsi que les Biens dans l'état dans lequel ils se trouvaient au moment de l'entrée en vigueur du Bail, au plus tard douze (12) mois à compter de la date d'expiration du Bail ou de sa résiliation anticipée.

Pour ce faire, le PRENEUR respectera la réglementation applicable en matière de démantèlement des centrales solaire et de recyclage des panneaux photovoltaïque.

ARTICLE 6 : CONDITIONS FINANCIERES

6.1. Principe

L'implantation des Installations et des Aménagements sur la Parcelle emporte le versement d'un loyer au BAILLEUR.

6.2. Versement du loyer

Au titre du Bail, le PRENEUR sera redevable à l'égard du BAILLEUR, d'un loyer composé :

- **d'une indemnité de base** arrêtée à un montant global, unique, forfaitaire et non révisable de **1 000 € (mille euros)** due et payable par le PRENEUR au BAILLEUR au jour de la levée d'option par le PRENEUR ;
- **d'un loyer annuel**, dû à compter de la date de mise en service (production effective d'électricité) de la centrale photovoltaïque, et dont le montant sera de **5 300 €/ha/an (cinq mille trois cents euros par hectare pris à bail par an)**.

Le loyer ci-dessus sera dû et exigible annuellement à la date d'anniversaire de de la mise en service de la Centrale et ce jusqu'à la date de son démantèlement.

Pour l'année du démantèlement, la rémunération sera réduite *pro rata temporis* jusqu'à la date de remise en état du site, qui fera l'objet d'un état des lieux par un huissier.

Le paiement des loyers s'effectuera entre les mains du BAILLEUR par chèque ou virement, conformément à la loi.

Le PRENEUR sera libre de l'utilisation et de l'aménagement du terrain pris à bail emphytéotique sans aucun autre loyer, indemnité ou paiement d'une quelconque somme autre que le loyer ci-dessus défini.

Tous les frais d'exploitation seront pris en charge par le PRENEUR, y compris la taxe foncière afférente à la Centrale.

6.3. Indexation du loyer

Le montant du loyer annuel sera indexé à chaque date d'anniversaire de l'ouverture du chantier de la Centrale selon la formule suivante :

$$\text{Loyer} = L \times \text{Loyer}_0$$

Avec :

- Loyer : Loyer révisé pour l'année à venir ;
- Loyer₀ : Loyer de référence à la prise d'effet du bail définitif ;
- L : valeur du dernier indice d'indexation du prix d'achat de l'électricité figurant au contrat d'achat conclu avec EDF ou de tout autre contrat conclu pour la vente d'électricité produite par la Centrale. L'indice L est défini par :

$$L = 0,8 + 0,1 (\text{ICTrev-TS}/\text{ICTrev-TS}_0) + 0,1 (\text{FM0ABE0000}/\text{FM0ABE0000}_0)$$

Avec :

- ICTrev-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 ;
- FM0ABE0000 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 — A10 BE — prix départ usine ;
- ICTrev-TS₀ et FM0ABE0000₀ sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Le loyer de base étant de 5 300 €/ha/an, il ne pourra jamais être inférieur à ce montant.

6.4. Indemnités d'immobilisation

Le PRENEUR sera débiteur au profit du BAILLEUR d'une « indemnité d'immobilisation » d'un montant forfaitaire et unique de **2 500 € (deux mille cinq cents euros)** à la signature de la présente Promesse.

ARTICLE 7 : RESPONSABILITES – ASSURANCES

7.1. Assurance du PRENEUR

Les travaux et visites menés sur la Parcelle par le PRENEUR engagent la responsabilité de celui-ci. Le PRENEUR déclare avoir souscrit auprès d'une compagnie notoirement solvable les assurances nécessaires à couvrir sa responsabilité civile et sa responsabilité pour tous dommages éventuels causés aux Biens. Le PRENEUR veillera également à ce que les personnes physiques et morales intervenant pour son compte soient convenablement assurées.

7.2. Assurance du BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare avoir souscrit auprès d'une compagnie notoirement solvable les assurances nécessaires à couvrir leur responsabilité civile. Ils veilleront également à ce que les personnes physiques et morales intervenant pour leur compte soient convenablement assurées.

nc
EB PB
FB

7.3. Renonciation à recours

Le PRENEUR renonce à former un recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, sauf dans l'hypothèse d'un sinistre qui serait de son fait ou de celui de personnes sous sa responsabilité, et s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation. A titre de réciprocité, le BAILLEUR renonce à introduire un recours à l'encontre du PRENEUR et de ses assureurs, sauf dans l'hypothèse d'un sinistre qui serait de son fait ou de celui de personnes sous sa responsabilité, et s'engagent à obtenir de leurs assureurs la même renonciation.

7.4. Assurances du PRENEUR

Les travaux et visites menés sur la Parcelle par le PRENEUR engagent la responsabilité de celui-ci.

Le PRENEUR souscrira auprès d'une compagnie notoirement solvable les assurances nécessaires à couvrir sa responsabilité civile, ainsi que sa responsabilité pour tous dommages éventuels causés aux Biens.

En outre, le PRENEUR veillera à ce que les personnes physiques et morales intervenant pour son compte soient convenablement assurées.

Par ailleurs, le PRENEUR pourra rechercher la responsabilité du BAILLEUR pour tous dommages ou pertes d'exploitation des Installations qui trouveraient leur origine dans des actes commis en contravention de leurs engagements contractuels ou dans un acte résultant d'une faute de négligence grave.

7.5. Renonciation à recours

Le PRENEUR renonce à former un recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, cas de malveillance excepté, et s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation. A titre de réciprocité, le BAILLEUR renonce à introduire un recours à l'encontre du PRENEUR et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, et s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

ARTICLE 8 : DROIT SUR LES INSTALLATIONS

Le PRENEUR pourra concéder une prise d'hypothèque sur les droits réels nés du Bail.

Le BAILLEUR reconnaît être informé du fait que les Installations pourront faire l'objet d'un nantissement pour garantir les financements souscrits par le PRENEUR auprès d'établissements bancaires et renonce, par ailleurs, à tout droit de préemption sur les Installations.

ARTICLE 9 : REMEMBREMENT

Le BAILLEUR, en cas d'aménagement foncier rural et forestier (« remembrement »), s'oblige à porter à la connaissance de toutes personnes ou organismes parties à la procédure de remembrement, l'existence du Bail et plus généralement de la construction de la Centrale. Il fera également en sorte que, dans le cadre du projet d'aménagement foncier, la Parcelle lui soit réattribuée.

RC
EB
PB
FB

ARTICLE 10 : CLAUSE DE SAUVEGARDE

L'annulation d'une ou plusieurs dispositions du Bail pour cause de nullité ou d'illicéité ne saurait entraîner la nullité de l'ensemble de la disposition partiellement valable ou des autres dispositions du Bail.

En tout état de cause, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi la rédaction et la conclusion d'une disposition de nature à remplacer la disposition frappée de nullité ou d'illicéité.

ARTICLE 11 : PUBLICITE FONCIERE

Le PRENEUR effectuera, à ses propres frais, toutes les démarches nécessaires à la publication et à l'enregistrement du Bail auprès du Service de la Publicité Foncière.

ARTICLE 12 : DROIT APPLICABLE ET RESOLUTION DES DIFFERENDS

Le Bail et ses suites sont régis par le droit français.

Toute difficulté relative à l'application des dispositions du Bail sera soumise, à défaut d'accord amiable entre les Parties, au Tribunal compétent du lieu de situation de la Parcelle.

ARTICLE 13 : FRAIS DE JUSTICE

Chacune des Parties supportera ses propres frais juridiques engagés dans le cadre de l'exécution du Bail (frais imposés par une décision de justice, honoraires d'avocats, honoraires d'huissier, etc.).

Fait à Auberson, en 4 exemplaires.

Le PRENEUR

(date et signature)

18/03/2024

Le BAILLEUR

(date et signature)

M. BARTAIRE Pierre,
nu-propriétaire

02 SEPT 2024

Mme BARTAIRE Françoise,
nu-propriétaire

31/08/2024

Mme BARTAIRE Emilienne,
usufruitière

30/03/2024

ANNEXE : PLAN CADASTRAL

ARTICLE 10 : CLAUSE DE SAUVEGARDE
L'annulation d'une des ou plusieurs dispositions du présent contrat de vente ou d'aliénation ne saurait entraîner la nullité de l'ensemble de la disposition partiellement valable ou des autres dispositions du contrat.

En tout état de cause, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi la rédaction et la conclusion d'une convention de nature à résoudre la disposition litigieuse de manière à éviter tout litige.

ARTICLE 11 : PUBLICITE FISCALERE

Le PRENEUR effectue, à ses propres frais, toutes les démarches nécessaires à la publication et à l'enregistrement du présent acte au service de la publicité foncière.

ARTICLE 12 : DROIT APPLICABLE ET RESOLUTION DES DIFFERENDS

Le Bail et ses annexes sont régis par le droit français.
Toute difficulté relative à l'application des dispositions du présent contrat sera soumise, à défaut d'accord amiable entre les Parties, au Tribunal compétent du lieu de situation de la parcelle.

ARTICLE 13 : LIEU DE JUSTICE

Chaque des Parties supporte ses propres frais judiciaires engagés dans le cadre de l'exécution du présent contrat par une décision de justice (tribunaux, arbitrage, honoraires d'huissiers, etc.).

Fait à _____ le _____ en 2 exemplaires.

Le BAILLEUR
(date et signature)

Le PRENEUR
(date et signature)

Mme BARTHELEMY Marie
Mme BARTHELEMY Françoise
Mme BARTHELEMY Françoise
Mme BARTHELEMY Françoise

Mme BARTHELEMY Françoise

Mme BARTHELEMY Françoise
Mme BARTHELEMY Françoise
Mme BARTHELEMY Françoise