

SITE DU GENIE- PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL  
PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

**La Communauté de Communes Terres Toulaises**, dont le siège est situé rue du Mémorial du Génie CS 40 325 Ecrouves 54 201 Toul cedex, représentée par Monsieur Fabrice Chartreux, Président, dûment habilité aux fins des présentes par la délibération en date du 3 octobre 2019

Figurant ci-après sous la dénomination : "**LE PROMETTANT**"

**D'UNE PART**

**La SEM SIPEnR**, Société d'Economie Mixte Locale à conseil d'administration, au capital de 5 157 000 euros, dont le siège social est situé 173-175 rue de Bercy 75012 PARIS, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro RCS 802 634 030, représentée par Monsieur Arnaud Brunel, Directeur Général, agissant pour le compte de la société de projet en cours de constitution,

Figurant ci-après sous la dénomination : "**LE BENEFICIAIRE**"

**D'AUTRE PART**

**ENSEMBLE, mais sans solidarité entre elles, LES PARTIES**

## EXPOSE PREALABLE

L'association de territoires Pays Terres de Lorraine a lancé en mai 2018 un appel à candidature pour la recherche d'un partenaire pour le repérage et la réalisation d'un ou plusieurs projets de parcs photovoltaïques au sol participatifs, conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017.

En février 2019, le Pays Terres de Lorraine, a retenu le groupement constitué de la société d'économie mixte SIPEnR, d'Énergie Partagée et de la coopérative Enercoop Ardennes Champagne, ci-après dénommé le « **GROUPEMENT** » dans l'attente de la création d'une société de projet dédiée au partenariat, ci-après la « **SOCIETE DE PROJET** ».

Dans ce cadre-là, le GROUPEMENT a été retenu pour assurer le développement et la mise en œuvre d'une centrale photovoltaïque au sol sur la commune d'Ecrouves ci-après dénommé le « **PROJET** ».

L'assiette foncière de ce PROJET est située à cheval sur deux propriétés mitoyennes, celle appartenant au PROMETTANT d'une part (à savoir une partie de terrain à détacher de la parcelle cadastrée AK n° 833 Et sur la propriété de la Communes d'Ecrouves d'autre part (à savoir la parcelle cadastrée AK n° 477 et appartient).

Une seconde promesse de bail devra ainsi être régularisée en même temps que la présente promesse avec la Commune d'Ecrouves de sorte que les deux promesses forment un tout indivisible compte tenu des contraintes techniques du PROJET à réaliser sauf si le GROUPEMENT y renonce expressément après exposé des motifs dans le cadre du comité de pilotage du Projet réunissant les bailleurs des deux sites et le Groupement.

La réalisation du PROJET de centrale photovoltaïque nécessite en effet pour la SOCIETE DE PROJET de disposer de la maîtrise foncière de la parcelle affectée à la future centrale photovoltaïque. Cette maîtrise foncière sera organisée en deux temps :

La conclusion d'une promesse de bail avec chacun des deux propriétaires, permettant au **BENEFICIAIRE** de réaliser sur la PARCELLE, les études de faisabilité en vue de l'implantation et de l'exploitation d'une centrale photovoltaïque, de ses équipements (modules photovoltaïques, onduleurs, accessoires de génie civil et de génie électrique) et des locaux annexes nécessaires à son exploitation et sa maintenance, notamment d'un poste de livraison électrique raccordé au réseau public d'électricité, ci-après la "**CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE**".

La mise à disposition du TERRAIN à consentir au **BENEFICIAIRE**, sous la forme d'un bail emphytéotique, ci-après le "**BAIL**"

Le PROJET est schématiquement structuré en quatre phases :

- Etude de faisabilité (phase 1) : la phase 1 a pour objet de réaliser les pré-études du Projet et de définir ses grandes caractéristiques (implantation, accès, puissance de production, contraintes éventuelles et prise en compte d'un volet paysager ...). Cette phase de « préfaçabilité » devra permettre aux Parties de disposer d'une analyse critique de son attractivité technique et financière.
- Autorisation et financement (phase 2) : La phase 2 a pour objet l'obtention d'un permis de construire pour la centrale photovoltaïque et d'un tarif de rachat de l'électricité produite
- Construction et exploitation (phase 3) : La phase 3 a comme objet la construction, le raccordement électrique et l'exploitation de la centrale photovoltaïque.
- Démantèlement ou mise à disposition de la centrale au PROMETTANT (phase 4) : au bout des 30 ans de durée de vie du bail et d'exploitation de la centrale, le PROMETTANT choisit entre le démantèlement de la **CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE** ou bien la **reprise de celle-ci**.

Les Parties sont ainsi convenues de régulariser par les présentes une promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives, ci-après la **"PROMESSE"**, préalablement à la réitération de l'acte authentique constatant la réalisation du bail emphytéotique, ci-après le **"BAIL"** dans les conditions décrites ci-dessous.

## Dispositions Préliminaires – Terminologie - Termes et Définitions

Les mots ou expressions utilisés dans le contrat cadre auront la signification qui leur est donnée ci-dessous :

<b>BAIL :</b>	Désigne l'acte authentique constatant la réalisation du bail emphytéotique entre le PROMETTANT et le <b>BENEFICIAIRE</b>
<b>CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE EQUIPEMENT :</b>	Désigne tous les équipements (capteurs, modules photovoltaïques, onduleurs, supports, accessoires de génie civil et de génie électrique tels que le poste de livraison électrique, de chemins d'accès et de réseaux électriques enterrés permettant d'assurer le raccordement au réseau public d'électricité, et des éventuels dispositifs de stockage) du système photovoltaïque dont le <b>BENEFICIAIRE</b> sera propriétaire tout au long du BAIL
<b>EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE ou BIEN :</b>	Désigne la surface d'emprise au sol de la Centrale Photovoltaïque, exprimée en ha
<b>TERRAIN</b>	Désigne la surface, objet du BAIL, à détacher de la PARCELLE
<b>PROJET :</b>	Désigne le projet d'implantation de la <b>CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE</b> développée par le <b>BENEFICIAIRE</b> ou toute <b>SOCIETE DE PROJET</b> venant à se substituer à lui et situé sur la PARCELLE objet du bail mais également sur la parcelle AK mitoyenne cadastrée AK n° 477 appartenant à la Commune d'Ecrouves faisant l'objet d'un bail séparé et dont l'exécution est indivisible avec le BAIL.
<b>PROMESSE :</b>	Désigne la promesse de bail emphytéotique objet des présentes
<b>SOCIETE DE PROJET :</b>	Désigne la société à constituer pour se substituer aux droits du <b>BENEFICIAIRE</b> issu des présentes
<b>PARCELLE :</b>	Désigne la parcelle dont le PROMETTANT est propriétaire et dont est issu le TERRAIN

Ceci exposé, il est passé à la présente convention :

## Table des matières

TITRE 1 – CONDITIONS DE LA PROMESSE DE BAIL .....	7
ARTICLE 1 – DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE .....	7
Article 1.1 – Déclarations et engagement du promettant .....	7
Article 1.2 - Déclarations du BENEFICIAIRE .....	8
ARTICLE 2 – OBJET DE LA PROMESSE .....	8
ARTICLE 3 - DESIGNATION .....	9
ARTICLE 4 - DUREE.....	9
ARTICLE 5 – LEVEE DE L’OPTION .....	10
Article 5.1 Enumération des conditions suspensives .....	10
Article 5.2. Non réalisation des conditions suspensives .....	11
ARTICLE 6 - POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT .....	11
ARTICLE 7 - OBLIGATIONS DU PROMETTANT .....	12
ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE.....	12
TITRE 2 – CONDITIONS DU BAIL .....	13
ARTICLE 9 – CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL .....	13
Article 9.1 Entrée en jouissance – Etat des lieux.....	13
Article 9.2 Jouissance et entretien .....	13
Article 9.3 Durée.....	14
Article 9.4 Droits réels – cession –sous-location .....	14
Article 9.5 Propriété de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et des travaux et aménagements de raccordement .....	14
Article 9.6 Changement du fonds – Construction – Améliorations.....	15
Article 9.7 Servitudes.....	15
Article 9.8 Montant de la redevance.....	16
Article 9.9 Complément de redevance.....	17
Article 9.10 Indexation .....	17
Article 9.11 Charges et impositions.....	17
Article 9.12 Modification des conditions financières.....	18
Article 9.13 Résiliation du bail .....	18
Article 9.14 Fin du bail.....	19
Article 9.15 Assurances .....	19
Article 9.16 Pacte de préférence .....	19
TITRE 3 – CONDITIONS GENERALES.....	20
ARTICLE 10 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE.....	20

ARTICLE 11 – DECLARATION DE NON SINISTRE.....	21
ARTICLE 12 – SERVITUDE D’UTILITE PUBLIQUE.....	21
ARTICLE 13– POLLUTION - PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT.....	21
ARTICLE 14 – PUBLICITE FONCIERE - RENONCIATION.....	21
ARTICLE 15 – CONFIDENTIALITE.....	21
ARTICLE 16 - SUBSTITUTION.....	21
ARTICLE 17 - INDIVISIBILITE.....	22
ARTICLE 18 – REGLEMENT DES LITIGES - LOI APPLICABLE .....	22
ARTICLE 19 - COMMUNICATIONS.....	22
ARTICLE 20 – FRAIS.....	22
ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE.....	24

## TITRE 1 – CONDITIONS DE LA PROMESSE DE BAIL

### ARTICLE 1 – DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE

#### Article 1.1 – Déclarations et engagement du promettant

Le PROMETTANT déclare par les présentes :

- Qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure restreignant sa capacité et que rien dans sa situation juridique ne lui interdit de signer les présentes ou le BAIL à réitérer ;
- Qu'il est dûment autorisé à conclure et exécuter ses obligations nées des présentes ;
- Que la signature des présentes et sa mise en œuvre ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est parti, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés des présentes, spécialement qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté envers des tiers ;
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;

Le PROMETTANT s'engage, en cas de réalisation du BAIL, à réitérer les déclarations ci-dessus au jour de la signature de ce dernier.

En outre, le PROMETTANT garantit par les présentes au **BENEFICIAIRE** :

- Qu'il est régulièrement propriétaire de la PARCELLE et qu'il bénéficie d'une origine trentenaire et régulière de propriété ;
- Que la PARCELLE est régulièrement incorporée au domaine privé du PROMETTANT ;
- Qu'il s'interdit pendant la durée des présentes et conformément à l'article 7 des présentes (i) de consentir un droit quelconque sur la PARCELLE, (ii) de conclure toute promesse de vente ou autre, (iii) d'autoriser le dépôt d'une demande de permis de construire ou toute autre autorisation d'urbanisme à quiconque d'autre que le BENEFICIAIRE ou à toute société se substituant à lui, (iv) ou de modifier ou détériorer la PARCELLE ;
- Que la PARCELLE est libre de tout privilège, de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire, légale ou autre et qu'il s'interdit d'en conférer ou d'en laisser conférer avant la signature de l'acte authentique ;
- Qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude sur la PARCELLE empêchant la réalisation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ou rendant sa construction plus complexe ou plus onéreuse, qu'il n'en créera, n'en conférera, ni n'en laissera naître aucune avant la signature de l'acte authentique ;
- Que le Site n'est soumis à aucune charge notamment financière, ni aucune servitude ou obligation de réalisation d'équipements publics découlant du programme de la ZAC THOUVENOT BAUTZEN POLYGONE et que rien ne s'oppose au titre de la ZAC à la réalisation du projet photovoltaïque,
- Que la PARCELLE ne se trouve pas au-dessus d'une ancienne carrière ni dans une zone inondable sous réserve de ce qui sera dit à l'article relatif à l'état des risques naturels et technologiques annexé aux présentes ;

- Que la PARCELLE ne fait l'objet d'aucune mesure d'alignement, ou de mesure d'expropriation (ou de mesure préalable à une expropriation), ou de réquisition, ni d'aucune procédure judiciaire, arbitrale ou administrative (aucune n'ayant été menacée et aucune n'étant imminente) et qu'il est libre de toute action en revendication de quelque nature que ce soit ;
- Qu'ils autorisent d'ores et déjà le **BENEFICIAIRE** à entrer dans la PARCELLE à des fins d'inspection, de planification et de réalisation des études et investigation ainsi qu'il sera dit ci-dessous.
- Le PROMETTANT remet ce jour au **BENEFICIAIRE** :
- Les plans de la PARCELLE,
- Les copies des titres de propriété de la PARCELLE et plus généralement tous documents relatifs à la propriété de la PARCELLE, qui s'avèreraient nécessaires afin de permettre au **BENEFICIAIRE** de déterminer avec précision la nature des droits qui pourront être octroyés sur la PARCELLE

Ces documents sont joints en **Annexe** des présentes.

#### Article 1.2 - Déclarations du BENEFICIAIRE

La société SIPEnR, dans l'attente de sa substitution par la SOCIETE DE PROJET déclare par les présentes :

- Qu'elle est une société de droit français dûment constituée et existant valablement dont le siège social est situé à l'adresse indiquée en tête des présentes, et que son représentant a la qualité de résident français au sens de la réglementation des changes en vigueur ;
- Qu'elle n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures visées au livre VI du Code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;
- Que la signature des présentes et l'exécution des présentes par le **BENEFICIAIRE** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative sur la bonne exécution des engagements nés des présentes et que spécialement en signant les présentes, il ne méconnaît aucun engagement qu'il aurait pu contracter avec tout tiers ;

Le **BENEFICIAIRE** s'engage, en cas de réalisation du BAIL, à réitérer les déclarations ci-dessus au jour de la signature de ce dernier.

#### **ARTICLE 2 – OBJET DE LA PROMESSE**

Le PROMETTANT met la PARCELLE dont la désignation est faite à l'article 3, à la disposition du **BENEFICIAIRE**, en vue de la réalisation de l'ensemble des études permettant de conclure à la faisabilité technique, juridique et financière du PROJET.

Conformément aux dispositions des articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural, le PROMETTANT s'engage à donner à Bail emphytéotique au **BENEFICIAIRE**, à condition que celui-ci démontre avoir effectué toutes les démarches nécessaires à la réalisation de l'EQUIPEMENT, le TERRRAIN décrit à l'article 3.



En conséquence, le PROMETTANT consent à la conclusion du BAIL selon les conditions fixées au présent acte. Pendant toute la durée de la PROMESSE, celle-ci ne pourra être révoquée que par le consentement mutuel des PARTIES, en dehors des cas où les conditions suspensives ne seraient pas réalisées.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente PROMESSE en tant que promesse de bail mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation dans les conditions ci-après.

Le BAIL conférera au **BENEFICIAIRE**, conformément à l'article L. 451-1 du Code rural, un droit réel sur les biens.

Sous réserve de dérogations autorisées qui peuvent résulter de la présente PROMESSE, les PARTIES entendent placer leur convention sous le régime institué par les articles L.451-1 à L. 451-13 du Code rural.

### ARTICLE 3 - DESIGNATION

La PROMESSE est consentie sur le TERRAIN défini ci-dessous et figurant au cadastre :

Sect ion	N°	Lieudit	Surface de la PARCELLE	Surface du TERRAIN (m²)	Emprise de la Centrale Photovoltaïque cible (m²)	Nature	Propriétaire
AK	833	Ecrouves	211.462	135.000	135.000	Terrain nu	Communauté de Communes Terres Toulaises

Dans un souci d'optimisation de sa ressource foncière, le PROMETTANT a demandé au BENEFICIAIRE d'optimiser l'utilisation de la PARCELLE. C'est pour cette raison que dans le cadre des études à mener dans le cadre de la présente PROMESSE DE BAIL, le PROMETTANT proposera toute solution d'optimisation pour implanter la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE sur la surface du TERRAIN à détacher de la PARCELLE, permettant au PROMETTANT de conserver la propriété du terrain non mobilisé par le PROJET.

Il est précisé que le TERRAIN assiette du bail est composé d'une part de l'EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE et des parties de terrain non couvertes par ladite Centrale Photovoltaïque et ses équipements, ci-après les « **DELAISSES** ».

Tel que lesdits BIENS se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

### ARTICLE 4 - DUREE

La date d'effet de la présente PROMESSE est fixée au jour de sa signature.

La PROMESSE est consentie pour une durée de trente-six (36) mois à compter de la signature des présentes, sauf prorogation d'un commun accord entre les PARTIES.

Il est précisé qu'en cas de recours contre une autorisation nécessaire à la réalisation du projet telle que le permis de construire, la durée de la présente promesse de bail sera suspendue pendant toute la durée du recours jusqu'à l'obtention (i) d'une décision confirmant la validité de l'autorisation administrative et

devenue irrévocable (insusceptible de recours, d'appel ou d'opposition) ou (ii) de tout acte ou décision permettant de justifier du caractère définitif de l'autorisation au profit du BENEFICIAIRE.

On précise que par recours, il convient d'entendre tout recours gracieux, contentieux ou hiérarchique à charge pour le BENEFICIAIRE d'informer le PROMETTANT dans les meilleurs délais et par tout moyen de la survenance d'un tel recours.

Si, à l'issue du délai, éventuellement prorogé ou suspendu, le **BENEFICIAIRE** n'a pas levé l'option dans les conditions décrites ci-après, la PROMESSE sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ni formalité, et les PARTIES seront déliées de toute obligation réciproque.

De même, si à l'issue du délai le BENEFICIAIRE ne démontre pas au PROMETTANT l'avancée du PROJET et son engagement dans les démarches permettant de le réaliser, la PROMESSE sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ni formalité, et les PARTIES seront déliées de toute obligation réciproque.

## ARTICLE 5 – LEVEE DE L'OPTION

### Article 5.1 Enumération des conditions suspensives

Si le **BENEFICIAIRE** entend conclure le BAIL, il pourra lever l'option soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit encore par écrit remis en main propre contre récépissé au **PROMETTANT** pendant la durée de la PROMESSE.

La levée de l'option dans les formes et délais convenus rend le BAIL définitif entre les parties, sous réserve de sa réitération par acte authentique à recevoir dans un délai maximum de huit (8) mois à compter de la levée de l'option dans les conditions décrites ci-dessus.

Le PROMETTANT reconnaît dès à présent que la PROMESSE est consentie et acceptée sous les conditions suspensives habituelles et de droit en la matière au seul bénéfice du **BENEFICIAIRE** qui se réserve la faculté de ne pas lever l'option, notamment dans les hypothèses suivantes :

- Au cas où l'EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE du PROJET est inférieure à 10 ha.
- La non-obtention par le BENEFICIAIRE de toutes les autorisations administratives devenues définitives, en ce compris tous modificatifs, nécessaires à la réalisation du PROJET (notamment tout permis de construire, permis de construire modificatif, déclaration préalable etc...) ; le caractère définitif de ces autorisations s'entendant purgées de tous recours des tiers et/ou de l'absence de retrait hiérarchique.
- En cas d'absence d'obtention d'un état hypothécaire vierge de toute inscription ou en cas d'obtention d'un état hypothécaire révélant des charges hypothécaires ou des créances garanties par la loi ou par une convention consentie sur la PARCELLE hormis les servitudes d'utilité publique et autres servitudes imposées par le plan de gestion ;
- En cas d'absence de justification d'une origine de propriété trentenaire continue et sans réserve portant sur la PARCELLE ;
- En cas d'absence de justification de l'absence d'exercice de tout droit de préemption sur la PARCELLE ;
- En cas d'obtention d'une étude de sol révélant une ou des difficulté(s) technique(s) susceptible(s) de modifier de manière conséquente le prix de revient du PROJET ;

- En cas de non-obtention d'un tarif de rachat de l'électricité produite par le PROJET permettant d'atteindre un équilibre économique satisfaisant ;
- En cas d'absence d'obtention d'un financement ferme et purgé de conditions suspensives auprès d'une Banque ou d'un établissement de crédit de premier rang pour un montant suffisant pour permettre la réalisation des travaux (montant des frais, honoraires, assurances et autres frais accessoires compris) et plus généralement de l'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation du PROJET ;
- En cas de non-conclusion du bail portant sur la propriété mitoyenne appartenant à la Commune d'Ecrouves ainsi que cela a été précisé ci-dessus compte tenu de l'indivisibilité du PROJET sauf décision contraire du Groupement ;
- En cas de non obtention d'une attestation qualifiant la PARCELLE de « site pollué ou friche industrielle » et faisant état d'une absence de réaménagement ou d'un réaménagement non agricole ou forestier au sens du cahier des charges de l'appel d'offre de la Commission de Régulation de l'Energie en vigueur lors de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme pour l'obtention d'un tarif d'achat de l'électricité produite par le PROJET ou de tout autre document équivalent ;

L'ensemble de ces conditions suspensives devront être réalisées au terme de la durée de la promesse de bail éventuellement prorogée.

Les Parties s'engagent à se tenir fidèlement informées et dans les meilleurs délais de la réalisation des conditions stipulées dans la PROMESSE ainsi que de toute difficulté ou obstacle qu'elles pourraient rencontrer.

Cependant, en cas de non-réalisation de celles-ci dans le délai précité, notamment en cas de recours gracieux, hiérarchique ou contentieux à l'encontre des autorisations administratives visées ci-dessus, le BENEFICIAIRE se réserve la possibilité de proroger le délai de réalisation de la condition suspensive d'un délai de douze mois.

Dans les huit jours ouvrés précédant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, le BENEFICIAIRE notifiera au PROMETTANT par lettre recommandée avec avis de réception s'il entend proroger le délai.

#### Article 5.2. Non réalisation des conditions suspensives

A défaut de réalisation des conditions suspensives dans le délai ci avant prévu, éventuellement prorogé, et sauf renonciation du BENEFICIAIRE à une telle prorogation, les présentes deviendraient caduques, sans indemnité de part et d'autre, PROMETTANT et BENEFICIAIRE étant déliés de tout engagement.

#### **ARTICLE 6 - POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT**

Le PROMETTANT en qualité de propriétaire de la PARCELLE et d'initiateur du PROJET, fera ses meilleurs efforts pour accompagner le **BENEFICIAIRE** dans le cadre de ses démarches dans la limite de ses prérogatives et compétences. Il en sera de même dans le cadre de la conclusion des actes juridiques qui seraient ainsi devenus nécessaires.

Dès à présent, le PROMETTANT consentent au **BENEFICIAIRE** les pouvoirs et autorisations à l'effet de :

- Procéder à toutes études, investigations et diagnostics qui seraient nécessaires sur la PARCELLE y compris forage et prélèvements du sol et du sous-sol ;
- Etablir toutes servitudes nécessaires à la bonne exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE (accès, passages, réseaux...) ;

- Déposer toutes demandes d'autorisations administratives ou toutes autres autorisations nécessaires qu'impliquent la réalisation, la construction et l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ;
- Procéder à l'affichage sur la PARCELLE de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du PROJET et ce, en conformité avec la réglementation applicable.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, **le PROMETTANT** s'engage à signer à première demande dans le délai maximum de trente (30) jours toute demande qui leur en serait faite par le **BENEFICIAIRE**.

#### ARTICLE 7 - OBLIGATIONS DU PROMETTANT

Le PROMETTANT s'interdit, à compter de ce jour, de signer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques de la PARCELLE et de consentir quelque droit réel ou personnel qui soit susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au **BENEFICIAIRE**.

Le PROMETTANT s'interdit de vendre la PARCELLE pendant toute la durée des présentes, sauf à ce qu'ils n'y soient obligés par la législation en vigueur ou par une décision de justice ayant acquis force de chose jugée, ou par une déclaration d'utilité publique portant expropriation.

Pour le cas où le PROMETTANT serait contraint de procéder à une telle vente, il s'engage à en informer préalablement le **BENEFICIAIRE**, et à lui notifier la désignation des biens à céder, le prix proposé et les conditions principales de la cession envisagée, de manière que le **BENEFICIAIRE** soit en mesure, dans le délai de deux (2) mois à compter de la notification du projet de cession et si bon lui semble, de se substituer au tiers acquéreur.

#### ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à mettre en œuvre les meilleures diligences requises pour lever les conditions suspensives en vue de la réitération du BAIL dont les principales conditions sont décrites ci-dessous.

Dans l'intervalle et pendant toute la durée de la présente PROMESSE, le **BENEFICIAIRE** s'engage à restituer l'état d'avancement du PROJET au **PROMETTANT** à l'occasion d'un comité de pilotage qui se réunira sur demande du BENEFICIAIRE ou du PROMETTANT et au moins une fois par an.

## TITRE 2 – CONDITIONS DU BAIL

### ARTICLE 9 – CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Le BAIL aura lieu aux clauses usuelles et de droit en matière de baux emphytéotiques et sous les conditions particulières ci-après. Il portera sur le TERRAIN désigné à l'article 3 ci-dessus.

#### Article 9.1 Entrée en jouissance – Etat des lieux

Le **BENEFICIAIRE** prendra le TERRAIN dans l'état où il se trouvera à la date de son entrée en jouissance.

Les PARTIES précisent toutefois que la prise de possession pourra être refusée par le **BENEFICIAIRE** dans l'hypothèse où le TERRAIN présenterait des dégradations ou désordres manifestes qui seraient intervenus entre la date de signature des présentes et la réitération par acte authentique et qui seraient d'une importance telle qu'ils empêcheraient le **BENEFICIAIRE** d'installer ou d'exploiter la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

Un état des lieux sera établi contradictoirement aux frais du **BENEFICIAIRE** par acte sous seing privé en double exemplaire à une date fixée conjointement ou à défaut par acte d'huissier.

#### Article 9.2 Jouissance et entretien

Le **BENEFICIAIRE** jouira du TERRAIN paisiblement, en respectant toutes les obligations que la loi et les usages mettent à sa charge. Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires qui lui sont applicables et de veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

Le **BENEFICIAIRE** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le PROMETTANT de tout ce qui pourrait se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

Le PROMETTANT s'engage quant à eux à assurer au **BENEFICIAIRE** une jouissance paisible du TERRAIN.

Le PROMETTANT s'interdisent d'intervenir sur le TERRAIN de quelque manière que ce soit à l'exception de ce qui est dit ci-après. Il est ici précisé que le PROMETTANT n'est redevable d'aucune obligation d'entretien du TERRAIN qui sera assuré par le **BENEFICIAIRE**.

Le PROMETTANT restant propriétaire du solde de la surface de PARCELLE non utilisée par le BENEFICIAIRE, il sera responsable de l'entretien de ses abords. Il aura notamment en charge l'entretien et la coupe des plantations environnantes sur les terrains lui appartenant, susceptibles de projeter de l'ombre sur les panneaux ou d'obturer les grilles de ventilation des armoires ou locaux électriques.

Il est rappelé que les DELAISSES inclus dans le TERRAIN devront également être entretenus par le BENEFICIAIRE au même titre que la surface dépendant de l'EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

Des futures conventions d'occupation pourront être mises en place afin de déterminer le cadre d'une cohabitation avec d'autres activités sur la PARCELLE sous la responsabilité du **BENEFICIAIRE**, à charge pour lui d'en informer le PROMETTANT, celui-ci pouvant également être force de proposition en la matière.

### Article 9.3 Durée

- Durée initiale

Le BAIL est consenti et accepté pour une durée calculée comme suit :

1. Une période comprise entre le jour de la prise d'effet du BAIL et le jour de la mise en service de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ;
2. Une durée de 30 années entières et consécutives à compter de la mise en service de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ;

Ce BAIL conférera au **BENEFICIAIRE** un droit réel sur le BIEN loué.

### Article 9.4 Droits réels – cession –sous-location

Le **BENEFICIAIRE** pourra grever son droit au bail ainsi que les droits réels en découlant, les constructions, aménagements de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE de toute sûreté telle qu'hypothèque, nantissement, gage ou autre pour les besoins notamment du financement ou du refinancement du PROJET. Le **BENEFICIAIRE** pourra également financer tout ou partie de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE, de ses travaux ou aménagements (y compris de raccordement) par crédit-bail.

Le **BENEFICIAIRE** pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits résultant du BAIL ou les apporter en société à des tiers de son choix en complément de ce qui est dit à l'article 16 *Substitution* ci-dessous.

Le **BENEFICIAIRE** pourra céder également librement tout ou partie de certains éléments des ouvrages, constructions et installations réalisées, ou envisager encore une cession de ses droits résultant de ceux-ci.

Le bénéficiaire de la cession ou la société bénéficiaire de l'apport devra toutefois s'engager directement envers le PROMETTANT à exécuter toutes les conditions du BAIL.

Le **BENEFICIAIRE** devra enfin informer le PROMETTANT de tout projet de cession ou d'apport par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Par ailleurs, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du BAIL.

Le PROMETTANT pourra céder la PARCELLE sous réserve du respect du droit de préférence prévu à l'article 10.15 au bénéfice du **BENEFICIAIRE** dans les conditions décrites ci-dessous. Il s'engage à informer son acquéreur de ce que le nouveau propriétaire deviendra bailleur et sera soumis aux obligations résultant de la PROMESSE et du BAIL.

### Article 9.5 Propriété de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et des travaux et aménagements de raccordement

La CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE éditée sur le TERRAIN et tous travaux et aménagements de raccordement effectués par le **BENEFICIAIRE** seront et resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du BAIL et de ses éventuels renouvellements ou prorogations.

Le **BENEFICIAIRE** profitera du droit d'accession pendant toute la durée du BAIL, Le **PROMETTANT** renonçant de manière irrévocable à se prévaloir des dispositions des articles 551 et suivants du Code civil.

Une fois le BAIL conclu et si le **BENEFICIAIRE** use de cette possibilité d'édification, il s'oblige à l'égard du **PROMETTANT** :

- A effectuer à ses frais et sous sa responsabilité la construction de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et la réalisation de l'ensemble des travaux nécessaires à l'implantation, la production et l'exploitation d'électricité photovoltaïque, à savoir :
  1. Les modules photovoltaïques
  2. Les ancrages et structures support des modules,
  3. Les onduleurs,
  4. Les câbles et raccords électriques et coffrets de protection,
  5. Tous les accessoires nécessaires au bon fonctionnement du système ;
- A entretenir et à faire assurer la maintenance de l'ensemble de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE qu'il construira et exploitera en vue de la vente de la production d'électricité.

#### Article 9.6 Changement du fonds – Construction – Améliorations

Dans les limites de l'objet du BAIL, le **BENEFICIAIRE** pourra effectuer après une information préalable du **PROMETTANT**, toutes constructions, améliorations, modifications ou déplacements des éléments d'équipements de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE sur le TERRAIN, notamment si la demande en était faite par les autorités administratives ou si une telle opération s'avérait nécessaire pour assurer un meilleur rendement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

#### Article 9.7 Servitudes

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur la PARCELLE hormis celles rappelées ci-dessus.

Les PARTIES déclarent que toutes les servitudes nécessaires aux exploitations seront constituées dans le BAIL à recevoir.

A l'expiration du présent BAIL par arrivée du terme contractuel, toutes les servitudes contractuelles afférentes à la réalisation du Projet ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le **BENEFICIAIRE** et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Il en sera de même si le BAIL prend fin avant son terme contractuel en cas de (i) décision de justice définitive et irrévocable et/ou (ii) d'accord intervenu entre les parties et publié sous la forme d'un avenant de résiliation anticipé.

La liste de ces servitudes pourra être mise à jour et complétée à l'issue de la réalisation des études de faisabilité et de potentiel solaire lors de la réitération du BAIL.

- Servitude non altius tollendi / non aedificandi

Le **PROMETTANT** consentira une servitude non altius tollendi, consistant en une interdiction d'édification sur les terrains dont il est propriétaire de toutes constructions, aménagements ou plantations futurs situés au sud, est et ouest du BIEN. Cette servitude non altius tollendi, s'appliquera à toutes constructions, aménagements ou plantations susceptibles d'être édifiés pendant une période allant du jour de la

signature du BAIL jusqu'à l'expiration du BAIL, à l'exclusion de toutes les constructions, aménagements et plantations existants.

Dans tous les cas où le PROMETTANT envisagerait une construction ou une plantation qui pourrait être de nature à faire obstacle à la lumière ou à l'ensoleillement, ils devront consulter le **BENEFICIAIRE** avant de procéder à cette construction ou plantation pour s'assurer que la construction ou la plantation envisagée n'est pas susceptible de gêner le fonctionnement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et/ou de diminuer ainsi son rendement. De telles opérations seront envisageables si elles font l'objet d'un accord écrit préalable du **BENEFICIAIRE** et sous réserve d'une indemnisation intégrale par le PROMETTANT, en lien avec le préjudice subi, du manque à gagner subi par le **BENEFICIAIRE** sur la durée de l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

En outre, le PROMETTANT fera ses meilleurs efforts pour assister le **BENEFICIAIRE** dans ses démarches administratives lui permettant d'élaguer, de raccourcir, ou le cas échéant de déplacer, de couper ou de replanter les arbres ou haies situés en bordures du BIEN.

- Servitudes de passage – canalisations – gaines et réseaux divers

Le PROMETTANT donne son accord pour la constitution de l'ensemble des servitudes de passage, de canalisation et réseaux divers pour les besoins de l'exploitation, du fonctionnement et de la maintenance de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE sur la base d'un plan validé par les bureaux d'études qui respecteront les contraintes fixées notamment dans le plan de gestion du site et encore plus généralement en fonction des caractéristiques techniques du TERRAIN.

Les canalisations, gaines et divers réseaux affectés à l'usage de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE seront la propriété exclusive du **BENEFICIAIRE** sur tout leur parcours.

Les servitudes associées seront consenties et acceptées sans prix ni indemnité autres que la redevance.

Les servitudes associées seront constituées concomitamment à la réitération par acte authentique du BAIL et aux frais du **BENEFICIAIRE**.

#### Article 9.8 Montant de la redevance

En cas de réalisation, le BAIL sera consenti et accepté moyennant le versement par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** d'une redevance annuelle versée à compter de la mise en service de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et jusqu'à la fin du BAIL, d'un montant de 2.250 € /ha d'EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

Il est précisé que dans un souci d'optimisation du PROJET et de la puissance cible à atteindre pour la construction de la centrale, l'EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE du PROJET cible est évaluée à 15 ha ou plus. Ramenée au TERRAIN, cette EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE cible est évaluée à 12 ha ou plus.

Ceci permet de fixer le montant prévisionnel de la redevance annuelle à 2.250 € x EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE (ha).

Ladite redevance ne sera pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Au cas où l'EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE du PROJET devait être réduite en dessous de 15 ha du fait de servitudes ou de toutes autres sujétions techniques (pollution, archéologie préventive, prescriptions environnementales autres sans que cette liste soit limitative) non identifiées au jour de la



signature de la promesse de bail, la redevance annuelle sera réduite à dû concurrence de la réduction de l'EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE du PROJET.

Au cas où l'EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE du PROJET serait supérieure ou égale à 10 ha et inférieure à 12 ha, la redevance annuelle s'élèvera à 1.500 € /ha d'EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

Au cas où l'EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE du PROJET serait supérieure ou égale à 12 ha et inférieure à 14 ha, la redevance annuelle à régler au PROMETTANT s'élèvera à 1.800 € /ha d'EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

Au cas où l'EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE du PROJET était supérieure ou égale à 14 ha et inférieure à 15ha, la redevance annuelle à régler au PROMETTANT s'élèvera à 2.000 € /ha d'EMPRISE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

La redevance sera versée au 15 janvier de chaque année, à terme échu.

#### Article 9.9 Complément de redevance

Outre le montant de la redevance indiqué ci-dessus, le BENEFICIAIRE sera redevable d'un complément à cette redevance calculé comme suit :

Complément de Loyer =  $0,4 \times ((\text{Somme de la production réelle en kWh des trois années N-3, N-2, N-1}) - (\text{puissance de la centrale photovoltaïque en kWc} \times \text{productible de 1106 kWh/kWc} \times 3)) \times \text{montant moyen du tarif de vente de l'électricité sur les trois années (€/kWh)}$

Où N désigne l'année de paiement éventuel du complément de redevance (N=3, 6, 9, 12, 15, 18, 21, 24, 27, 30)

Au cas où la valeur du Complément de redevance serait négative, son montant sera égal à zéro.

Le complément de redevance éventuel sera versé au 15 janvier, tous les trois ans à terme échu, dès la 1ère année du bail.

#### Article 9.10 Indexation

Le montant de la redevance ne sera pas indexé.

#### Article 9.11 Charges et impositions

Le **BENEFICIAIRE** supportera la charge de l'ensemble des impôts et taxes existants ou à venir relatifs au TERRAIN et à la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et à la production et vente de l'électricité produite.

Les locaux techniques seront les seules propriétés bâties construites dans le cadre du PROJET. Ces surfaces, conformément à l'article 1382 du Code général des Impôts sont exonérées de la taxe foncière. Ces surfaces sont en effet considérées au titre d'immobilisations destinées à la production d'électricité d'origine photovoltaïque.

#### Article 9.12 Modification des conditions financières

Les PARTIES reconnaissent que les modalités de durée et de redevance du BAIL décrites aux présentes sont directement liées aux conditions d'achat de l'électricité produite par les installations solaires photovoltaïques conformément aux dispositions de la sous-section 3 de la section 2 du Chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> du Livre III du Code de l'énergie.

Si ces conditions venaient à être substantiellement modifiées avant l'obtention de toutes les autorisations administratives, notamment par l'effet de la loi, d'un décret, une ordonnance ou arrêté, les modalités susmentionnées pourraient être modifiées, avec l'accord de chacune des PARTIES afin de permettre la conclusion du BAIL.

#### Article 9.13 Résiliation du bail

La résiliation du BAIL d'un commun accord est toujours possible dans les conditions que **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** détermineront entre eux d'un commun accord.

- Résiliation à l'initiative du **PROMETTANT**

A défaut de paiement de la redevance pendant deux années consécutives, le **PROMETTANT** seront autorisés, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résiliation du BAIL.

Selon les circonstances, le Tribunal pourra s'il l'estime justifié, accorder au **BENEFICIAIRE** des délais de paiement.

La résiliation peut également être demandée en justice par le **PROMETTANT** en cas d'inexécution des conditions du contrat autre que celle mentionnée au premier alinéa ou si le **BENEFICIAIRE** devait commettre des détériorations graves.

En outre, dans le cas où le **BENEFICIAIRE** ou ses ayants droits auraient, pour les besoins du financement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE, constitué des sûretés au profit de tiers ou conclu un crédit-bail notifié a **PROMETTANT** les actes correspondants, la résiliation ne pourra avoir lieu à la requête du **PROMETTANT** sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de sûretés ou aux organismes de crédit-bail, avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécution aura été signifiée à ces derniers. Si, à l'expiration de ce délai de deux mois, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au **PROMETTANT** leur substitution pure et simple dans les obligations du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** pourra alors demander la résiliation judiciaire du bail.

- Résiliation à l'initiative du **BENEFICIAIRE**

Le BAIL sera résilié de plein droit et sans indemnité en cas de force majeure rendant définitivement impossible la réalisation ou l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

Le BAIL pourra être résilié judiciairement à la demande du **BENEFICIAIRE** en cas de réalisation de l'une des conditions suivantes :

1. En cas d'évènements portant atteinte à l'équilibre économique prévisionnel du PROJET ou d'impossibilité de mise en œuvre du PROJET pour des raisons indépendantes de la volonté du **BENEFICIAIRE** (hausse conséquente des taux d'emprunt, défaut de signature

- du contrat de complément de rémunération, défaut de mise en œuvre du raccordement au réseau public d'électricité, etc ;)
2. En cas d'annulation pour quelque cause que ce soit de l'une des autorisations administratives nécessaires à la construction et à l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et de ses accessoires ;
  3. En cas d'interdiction légale, réglementaire ou administrative d'exploiter la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

#### Article 9.14 Fin du bail

Il est rappelé que la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement réalisés par le **BENEFICIAIRE** seront et resteront la propriété de celui-ci ou de ses ayants cause pendant toute la durée du BAIL et pendant ses éventuels renouvellements ou prorogation.

Au terme du BAIL, quelle qu'en soit la raison et y compris au sens du 9.13, le PROMETTANT se réserve la possibilité de récupérer la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE en état d'usage ou de demander au **BENEFICIAIRE** le démantèlement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE. Le **BENEFICIAIRE** s'engage alors à démanteler la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE à ses frais.

#### Article 9.15 Assurances

Le **BENEFICIAIRE** devra pour l'ensemble de ses activités de construction et d'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE assumer l'ensemble des responsabilités pouvant en résulter et devra couvrir tous les risques de responsabilité civile vis-à-vis des tiers par les polices d'assurances souscrites auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il devra sous sa responsabilité faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, à compter de la date de commencement effectif des travaux et jusqu'au terme du BAIL, à une compagnie notoirement solvable, le matériel et, le cas échéant, les marchandises.

De convention expresse entre les PARTIES, les polices d'assurance susvisées comporteront une clause de renonciation à recours réciproque envers chacune des PARTIES et leurs assureurs respectifs. Si d'éventuelles conventions d'occupation sont mises en place avec des tiers, ces conventions devront également prévoir les assurances nécessaires couvrant les activités de chacun avec la clause de renonciation à recours réciproque tel que défini ci-dessus.

#### Article 9.16 Pacte de préférence

Le PROMETTANT consent expressément au profit du **BENEFICIAIRE** un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux ou à titre gratuit de tout ou partie du TERRAIN par le Bailleur ou ses ayants-droit, ce que le **BENEFICIAIRE** accepte expressément.

### TITRE 3 – CONDITIONS GENERALES

En tant que de besoins ces dispositions feront corps avec le BAIL.

#### ARTICLE 10 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.*

*II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article [3-3 de la loi n° 89-462](#) du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290](#) du 23 décembre 1986.*

*L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article [L. 125-2](#) ou de l'article [L. 128-2](#) du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

*VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.*

*VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles [L. 323-14](#) et [L. 411-37](#) du code rural et de la pêche maritime.»*

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

Plus généralement, le BENEFICIAIRE reconnaît que le PROMETTANT a satisfait à ses obligations d'information des servitudes risques et information sur les sols conformément aux dispositions de l'arrêté du 18 décembre 2017 modifiant la définition de l'ERNMT visés aux articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement et L. 174-5 du nouveau Code minier et ce, selon état qui demeure annexé aux présentes.

## ARTICLE 11 – DECLARATION DE NON SINISTRE

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare que, pendant la période où il est propriétaire, la PARCELLE n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, ils n'avaient pas été eux-mêmes informés d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

## ARTICLE 12 – SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Le PROMETTANT déclare et garanti que le TERRAIN n'est grevé par aucune servitude d'utilité publique.

## ARTICLE 13– POLLUTION - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra être responsable que des seules pollutions du TERRAIN qui résulteraient principalement et directement de ses activités ou de la faute de l'un de ses commettants à compter de son entrée en jouissance et non de la pollution résiduelle pouvant exister sur le Site avant son entrée en jouissance.

## ARTICLE 14 – PUBLICITE FONCIERE - RENONCIATION

Les soussignés reconnaissent l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord afin de le rendre opposable aux tiers. Le PROMETTANT autorise d'ores et déjà le **BENEFICIAIRE** à accomplir toutes les formalités en ce sens et si bon semble à ce dernier.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des PARTIES contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes d'un notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière.

Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les PARTIES reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

## ARTICLE 15 – CONFIDENTIALITE

Les PARTIES s'engagent à assurer la stricte confidentialité envers tous tiers du contenu de la PROMESSE, sauf dans la mesure imposée par les textes en vigueur ou par une décision de justice passée en force de chose jugée.

## ARTICLE 16 - SUBSTITUTION

Ainsi que cela a été dit dans le préambule ci-dessus, les PARTIES sont convenues que le **BENEFICIAIRE** intervienne aux présentes pour le compte de la SOCIETE DE PROJET à constituer pour les besoins du PROJET

La SOCIETE DE PROJET se substituera au **BENEFICIAIRE** dans le bénéfice de la PROMESSE et/ou dans le bénéfice du BAIL et prendra alors la qualité de **BENEFICIAIRE**, le tout sous réserve, d'une part, que le

substitué s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions de la PROMESSE et, d'autre part, que toute substitution soit préalablement notifiée au **PROMETTANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

## **ARTICLE 17 - INDIVISIBILITE**

Ainsi que cela a été précisé ci-dessous, la conclusion de cet acte s'inscrit dans le cadre de la réalisation du PROJET amplement décrit ci-avant et qui nécessite une maîtrise foncière impliquant la libre disposition de la parcelle mitoyenne (AK 477) propriété de la Communes d'Ecrouves.

Compte tenu de cette spécificité et dans l'intérêt du PROJET il a été convenu par les PARTIES une indivisibilité entre le présent BAIL et celui conclu par le BENEFICIAIRE avec la Commune d'Ecrouves.

## **ARTICLE 18 – REGLEMENT DES LITIGES - LOI APPLICABLE**

Le présent contrat est soumis au droit français.

Dans le cas où une ou plusieurs dispositions des présentes seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres dispositions de la présente convention n'en seraient aucunement affectées ou altérées à moins que l'économie générale du contrat ne s'en trouve affectée.

Tout différend relatif à la validité, à l'interprétation, à l'exécution, l'inexécution ou la résiliation de la présente PROMESSE ou du BAIL, sera soumis, préalablement à toute action en justice, à une médiation ou conciliation.

Si le litige n'a pas pu trouver de solution amiable, il sera porté devant la juridiction compétente du lieu de la Parcelle cédée à Bail.

## **ARTICLE 19 - 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 conformément aux dispositions de l'arrêté du 7 février 2007 pris en application de l'article R. 2-1 du code des postes et des communications électroniques et fixant les modalités relatives au dépôt et à la distribution des envois postaux, ou encore par acte extrajudiciaire, ou par remise d'un écrit en mains propres contre récépissé.

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

## **ARTICLE 20 – FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécution à remettre au **PROMETTANT** seront supportés et acquittés par le **BENEFICIAIRE** qui s'y oblige.

REÇU EN PREFECTURE

le 08/10/2019 23

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-054-200070563-20191003-2019\_05\_19-

## ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs.

En deux (2) exemplaires qui, d'un commun accord, restent en la garde et possession de chacune des PARTIES,

Les présentes comprenant :

.....pages

.....Renvoi(s) approuvé(s)

.....Barre(s) tirée-s) dans des blancs

.....Ligne(s) entière(s) rayée(s)

.....Chiffre(s) rayé(s) nul(s)

.....Mot(s) nul(s)

REÇU EN PREFECTURE

le 08/10/2019 24

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-054-200070563-20191003-2019\_05\_19-



## LISTE DES ANNEXES

- N°1 : Plan général
- N°2: Etat des risques naturels et technologiques
- N°3: Dossier état des risques et pollutions
- N°4: Délibération de la Communauté de Commune pour la signature de la présente

Fait à .....

Le ..... / ..... / .....

### LE PROMETTANT

Nom : .....

Prénom : .....

Qualité : .....

Signature :

### LE BENEFICIAIRE

Nom : .....

Prénom : .....

Qualité : .....

Signature :



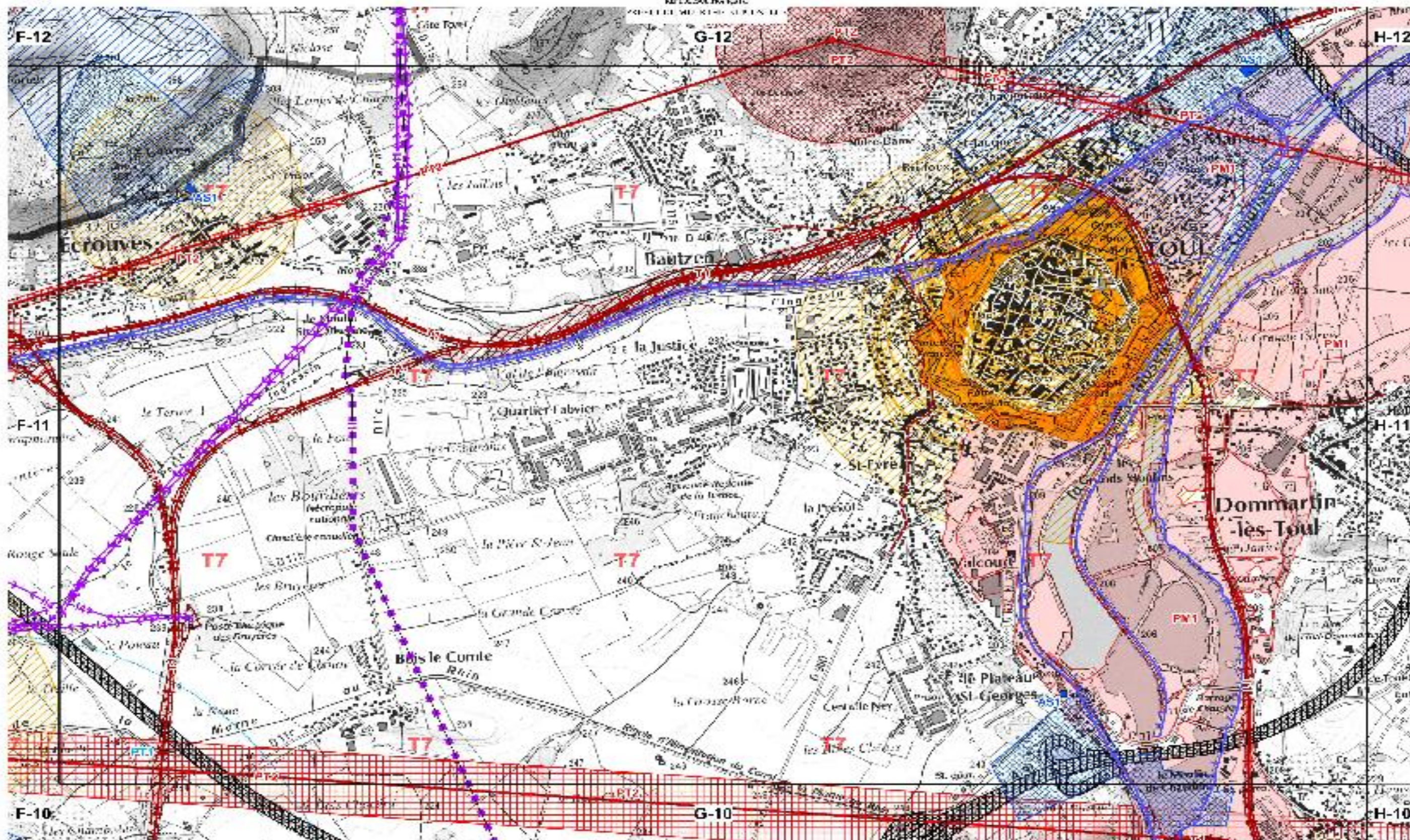
REÇU EN PREFECTURE

le 08/10/2019

Application agréée E-legalite.com




99\_DE-054-200070563-20191003-2019\_05\_19-







## A - Agriculture, collectivité, concessionnaire

-  A4 - Conservation des eaux (cours d'eau)
-  A4 - Conservation des eaux (zone de passage)
-  A5 - Canalisations publiques

## AC - Culture, Ecologie

AC1 - Données UEAP 54 - 2017

-  AC1 - Monuments historiques inscrits ou classés (édifice)
-  AC1 - Monuments historiques inscrits ou classés (périmètre de protection)

AC2 - Données DREAL - 2014

-  AC2 - Sites et monuments historiques inscrits ou classés




AC3 - Données Conservatoire d'Espaces Naturels de Lorraine - 2011

-  AC3 - Réserves naturelles

AC4 - Données UEAP 54 - 2017



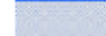

-  AC4 - Sites Patrimoniaux Remarquables

## AR - Défense

-  AR3 - Magasins à poudre de l'armée
-  AR3 - Magasins à poudre de l'armée (périmètre de protection)
-  AR6 - Champs de tir





## AS - Santé, Ecologie

AS1 - Données Agence Régionale de Santé - 2016





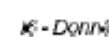

-  AS1 - Protection des eaux potables et minérales (point de captage)
-  AS1 - Protection immédiate
-  AS1 - Périmètre rapprochée
-  AS1 - Périmètre éloignée

Le périmètre de protection éloignée peut inclure, le cas échéant, un périmètre de protection éloignée renforcé non représenté sur les planches de l'Atlas cartographique.



## EL - Equipement, Santé, Concessionnaire

-  EL3 - Halage et marchepied
-  EL6 - Circulation et réserve de terrains
-  EL7 - Circulation - Alignement
-  EL11 - Déviation d'agglomération


## I - Industrie

-  I1 ou I1bis - Canalisation d'hydrocarbure
-  I3 - Canalisation de gaz
-  I4 - Ligne électrique
-  I5 - Produit chimique
-  I6 - Mines et carrières
-  I7 - Stockage de gaz

## Int - Intérieur

-  Int1 - Cimetière
-  Int1 - Cimetière (périmètre de protection)

## Pour information :



-  Forêts relevant du régime forestier

## PM - Ecologie



PM1 - Données DDT 54 - 2017

-  PM1 - PPR naturel et risques miniers

PM2 - Données DREAL Lorraine - 2012








-  PM2 - Installations classées - Sécurité et salubrité publique (site)
-  PM2 - Installations classées - Sécurité et salubrité publique

PM3 - Données DDT 54 - 2014






-  PM3 - PPR technologique (site)
-  PM3 - PPR technologique (Périmètre)

# Légende :

## PT - ANFR, Opérateur de réseau

-  PT1 - Protection contre les perturbations électromagnétiques (antenne)
-  PT1 - Protection contre les perturbations électromagnétiques (zone de garde ou de protection)
-  PT2 - Protection contre les obstacles (antenne)
-  PT2 - Protection contre les obstacles (axe faisceau)
-  PT2 - Protection contre les obstacles (zone primaire)
-  PT2 - Protection contre les obstacles (zone secondaire ou spéciale)
-  PT2 - Protection contre les obstacles (faisceau)

## T - DGAC, SNCF, Collectivité, Concessionnaire

-  T1 - Voie ferrée
-  T1 - Voie ferrée (emprise)
-  T4 - Balise aéronautique
-  T5 - Zone de dégagement aérien
-  T7 - Zone de dégagement aérien - Rayon de 24 km

REÇU EN PREFECTURE

le 08/10/2019

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-054-200070563-20191003-2019\_05\_19-

REÇU EN PREFECTURE

le 08/10/2019

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-054-200070563-20191003-2019\_05\_19-