

**PROMESSE de BAIL EMPHYTEOTIQUE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES
en vue de l'exploitation d'un poste de transformation privé HTA/HTB et/ou d'une
installation de stockage d'énergie électrique**

Commune de Saint-Jean-d'Angély – parcelle 0E 0110

| | | |
|----|--|-----|
| A. | PARTIES..... | 2 |
| B. | EXPOSE PRELIMINAIRE ET DEFINITIONS | 2 |
| C. | CONDITIONS DE LA PROMESSE DE BAIL ET DE CONSTITUTION DE SERVITUDES..... | 9 |
| | Article 1.: Objet de la Promesse..... | 9 |
| | Article 2.: Conditions suspensives | 10 |
| | Article 3. : Entrée en jouissance et mise à disposition préalable pour études | 13 |
| | Article 4.: Durée de la Promesse | 14 |
| | 4.1. Durée de la Promesse | 14 |
| | 4.2 Reconduction de la Promesse..... | 14 |
| | Article 5.: Fin de la Promesse..... | 15 |
| | 5.1 Conclusion du Bail ou d'une convention de constitution de servitudes..... | 15 |
| | 5.2 Résiliation de la Promesse..... | 16 |
| | Article 6.: Déclarations et engagements du PROPRIETAIRE..... | 17 |
| | Article 7.: Concours du PROPRIETAIRE | 18 |
| | Article 8.: Engagements du BENEFICIAIRE | 18 |
| | Article 9.: Faculté de substitution..... | 19 |
| | Article 10.: Exclusivité – Droit de premier refus | 19 |
| | Article 11.: Changements relatifs au Terrain | 20 |
| | Article 12.: Origine de propriété | 20 |
| E. | CONDITIONS DU FUTUR BAIL | 260 |
| | Article 13.: Caractère emphytéotique..... | 20 |
| | Article 14.: Durée du Bail | 20 |
| | Article 15.: Destination du Bail..... | 21 |
| | Article 16.: Conditions financières préalables..... | 21 |
| | Article 17.: Cession ou reprise du Bail..... | 24 |
| | Article 18.: Publication du Bail..... | 24 |
| | Article 19.: Vente du Terrain | 24 |
| | Article 20.: Nouveau parcellaire..... | 25 |
| | Article 21.: État des lieux – Gestion raisonnable | 25 |
| | Article 22.: Entretien des constructions, installations et aménagements..... | 25 |
| | Article 23.: Responsabilité – Assurance..... | 26 |
| | Article 24.: Remise en état du site..... | 26 |
| E. | DISPOSITIONS DIVERSES | 26 |
| | Article 25 : Publicité foncière et enregistrement..... | 26 |
| | Article 26 : Confidentialité..... | 27 |
| | Article 27 : Election de domicile – Notifications | 27 |
| | Article 28 : Frais, droits et honoraires | 27 |
| | Article 29 : Attribution de compétences..... | 27 |
| | Article 30: Environnement | 27 |
| | Article 31 : Signature électronique..... | 28 |
| | ANNEXE 1 _ SITUATION DU TERRAIN ET DE L'EMPRISE FONCIERE | 30 |
| | ANNEXE 2 _ DESCRIPTION DE L'INSTALLATION ET DU RACCORDEMENT DU PROJET..... | 31 |
| | ANNEXE 3 _ PLAN TYPE POUR LA CONSTRUCTION ET A L'EXPLOITATION DE L'UNITE, ... | 32 |
| | ANNEXE 4 _ MODELE DE CONVENTION POUR LA CONSTITUTION DE SERVITUDES (à compléter lors de la réalisation de la convention et du bail) | 33 |
| | ANNEXE 5 _ETAT HYPOTHECAIRE..... | 41 |
| | ANNEXE 6 _ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS..... | 42 |

A. PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

ACACIA, société par actions simplifiées, domiciliée 97 rue Sauveur Tobelem, 13007 Marseille 7ème Arrondissement, au capital de 1000 €, identifié au RCS de Marseille sous le numéro 921 027 280, représentée par Julien Isambert, dûment habilité à l'effet des présentes,

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

| Titre | Adresse | Qualité |
|--------------------------------|--|--------------|
| Commune de Saint-Jean-d'Angély | 1 Place de l'Hôtel de Ville 17400 Saint-Jean-d'Angély | Propriétaire |

Ensemble, ci-après dénommé(s) « **le PROPRIETAIRE** »

De seconde part,

Ci-après le BENEFICIAIRE, le PROPRIETAIRE ensemble dénommées « **les Parties** » ou individuellement une « **Partie** ».

B. EXPOSE PRELIMINAIRE ET DEFINITIONS

Le BENEFICIAIRE est spécialisé dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de transformations HTB/HTA destinées à l'évacuation de la production d'énergie électrique décentralisée, en particulier celles utilisant comme source primaire l'énergie renouvelable (éolien, photovoltaïque) et le Stockage tel que défini ci-après.

Dans le cadre de cet objet, le BENEFICIAIRE a engagé des études en vue de la conception et de l'exploitation d'un poste de transformation et/ou d'une installation de Stockage d'énergie électrique, sur le territoire de la commune de Saint-Jean-d'Angély, dans le département de la Charente-Maritime (17), et destiné à être raccordé au réseau public de transport d'électricité (ci-après « **le Projet** »).

De façon préalable à l'engagement de ces études, le BENEFICIAIRE a contacté le PROPRIETAIRE qui est propriétaire d'un tènement foncier qui sera plus amplement désigné ci-

après, tel que figurant sur le plan joint en Annexe 1 (ci-après « **le Terrain** ») et sur lequel pourrait être construit et exploité le Projet.

Les routes d'accès et les aires de manutention nécessaires à la construction et à l'exploitation du Projet sont mentionnées, à titre indicatif et sur la base des projections disponibles à la date des présentes, sur le descriptif annexé en Annexe 4.

Les installations nécessaires à l'implantation du Projet sont mentionnées, à titre indicatif et sur la base des projections disponibles à la date des présentes, sur le descriptif annexé en Annexe 3. Les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour que, sous réserve que ceux-ci ne remettent pas en cause - selon le BENEFCIAIRE - ni la faisabilité ni la viabilité du Projet, l'implantation finale réduisent autant que possible l'impact visuel depuis l'habitation du PROPRIETAIRE ;

Le BENEFCIAIRE a donc demandé au PROPRIETAIRE de lui promettre de lui louer le Terrain pour les besoins de cette exploitation dans le cadre d'un bail emphytéotique devant lui être consenti par le PROPRIETAIRE au terme d'une première phase d'analyse de la faisabilité de l'implantation et du raccordement au réseau du Projet (ci-après le « **Bail** »).

Le PROPRIETAIRE ayant accepté le principe de cette location et de cette implantation, les Parties se sont rapprochées afin de convenir de ce qui suit.

DEFINITIONS

- « **Annexe(s)** » désigne tous documents annexés aux présentes et formant un tout indissociable avec la Promesse elle-même. Ces annexes acquièrent le même caractère d'authenticité que si elles avaient intégralement figuré dans le corps de la Promesse ;
- « **Bail** » désigne le bail emphytéotique, sous conditions suspensives le cas échéant, devant être consenti par le PROPRIETAIRE au BENEFICIAIRE, dans les termes des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, pour la prise à bail du Terrain et l'implantation et l'exploitation du Projet, dans les conditions et selon les modalités prévues à la Promesse ;
- « **Conditions Suspensives** » désigne les conditions suspensives de la Promesse visée à l'article 2 ;
- « **Durée** » désigne la durée de la Promesse définie à l'article 4.1, correspondant à la Durée Initiale, celle-ci pouvant être prolongée, le cas échéant, par tacite reconduction, pour de nouvelles périodes annuelles dans les conditions prévues à l'article 4.2, dans la limite d'une durée totale de sept (7) ans à compter de la date de conclusion de la Promesse ;
- « **Durée initiale** » désigne la durée initiale de la Promesse visée à l'article 4.1 ;
- « **Emprise Foncière** » désigne la zone d'emprise foncière totale sur laquelle le Projet sera implanté et exploité par le BENEFICIAIRE. La contenance prévisionnelle de l'Emprise Foncière figure sur le plan annexé en Annexe 1 ; l'emprise foncière est confondue avec le Terrain ;
- « **Jours** » le nombre de jours se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour ouvré suivant ;
- « **Législation Environnementale** » désigne toutes les lois et réglementations applicables de source communautaire, nationale ou locale, les règlements, décrets et arrêtés pris pour leur application, et toutes les règles professionnelles et recommandations émises par les autorités compétentes, relatives à l'environnement et notamment dans les domaines suivants :
- L'air, l'eau ou le sol, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur de bâtiments ou de structures naturelles ou construites par

- l'homme en surface ou sous terre ;
- Le traitement des déchets et rejets ;
- La protection de l'eau ;
- La pollution de l'air ;
- La limitation du bruit ;
- Le stockage, l'utilisation, la transformation, le transport, le traitement ou l'enlèvement de Substances Dangereuses ;
- L'utilisation de l'amiante.

« Loyer »

désigne le loyer visé à l'article 17.2 qui sera versé au PROPRIETAIRE ;

« Poste »

désigne un ensemble d'équipements destinés à transformer la tension de HTA à HTB afin de raccorder au réseau public de transport d'électricité RTE l'ensemble des équipements de production d'électricité. L'édification est envisagée sur le Terrain et composé à minima des installations ci-après :

- 1 portique d'encrage de la ligne aérienne HTB, appartenant à RTE et arrivant au sein de l'emprise du poste,
- 1 ou 2 transformateurs de tensions HTA/HTB,
- les éléments de sectionnements et protections HTB ainsi que les appareils de mesures s'y raccordant,
- les raccordements extérieurs, aériens ou souterrains, permettant les connexions entre les différents éléments listés ici,
- 1 bâtiment fermé avec portes d'accès, abritant les éléments de connexion HTA, leurs protections électriques ad hoc, tout le matériel de supervision permettant la bonne exploitation du poste et des équipements de production électriques, des caniveaux de chemins de câbles HTA et basses tension (400V, 100V, 48V notamment),
- des chemins de circulation internes au poste, dans un but de desserte des différents éléments par véhicule roulant et d'intervention,
- le cas échéant, des appareils électriques de compensation d'énergie réactive, si cela est nécessaire pour satisfaire les prescriptions techniques réglementaires de RTE,
- 1 ou 2 fosses enterrées ou directement sous le ou les transformateurs HTA/HTB,
- les éléments de mises à la terre et tout matériel nécessaire à la protection des biens et des personnes,
- 1 clôture entourant l'emprise du poste,
- le cas échéant, des haies arborant cette clôture,
- 1 ou 2 chemins d'accès depuis les voies publiques existantes
- les raccordements aux réseaux basse tension ou HTA pour les auxiliaires du poste,

- les raccordements aux réseaux télécom.

L'emprise au sol totale permettant de construire et d'exploiter le poste est d'environ quatre mille (4 000) m² hors routes d'accès pour l'hypothèse de raccordement RTE simple, ou environ dix mille (10 000) m² avec l'hypothèse de raccordement RTE complexe. Cette surface, comprend la fondation, toutes les aires de stockage, de levage, et figurent en Annexe 4. Il est précisé que les caractéristiques techniques de ces emprises ne seront arrêtées, de manière définitive, qu'à l'issue des études de construction réalisées par le BENEFCIAIRE.

Les principales caractéristiques techniques prévisionnelles du Projet figurent en Annexes 3.

Il est précisé que les caractéristiques techniques, la puissance et l'emplacement du Projet ne seront arrêtés, de manière définitive, qu'à l'issue des études préalables réalisées par le BENEFCIAIRE, ce Projet devant être implantée et exploitée à l'initiative du BENEFCIAIRE sur le Terrain ;

« **Promesse** »

désigne le présent contrat de promesse unilatérale de bail emphytéotique et de constitution de servitudes sous conditions suspensives ;

« **Projet** »

désigne un ensemble d'équipements de Stockage d'énergie par batteries et/ou de raccordement de ces équipements au réseau électrique, ainsi que le Poste, devant être implantés et exploités à l'initiative du BENEFCIAIRE sur le Terrain.

Il est précisé que les caractéristiques techniques, la puissance du Projet et les emplacements des installations ne seront arrêtés, de manière définitive, qu'à l'issue des études préalables réalisées par le BENEFCIAIRE ;

Les principales caractéristiques techniques prévisionnelles du Projet figurent en Annexes 3.

Il est précisé que les caractéristiques techniques, la puissance et l'emplacement du Projet ne seront arrêtés, de manière définitive, qu'à l'issue des études préalables réalisées par le BENEFCIAIRE, ce Projet devant être implanté et exploité à l'initiative du BENEFCIAIRE sur le Terrain.

« **Stockage** »

désigne l'ensemble constitué d'accumulateur électrochimique (communément appelé batteries), onduleurs et liaisons

électriques associées.

L'emprise au sol totale permettant de construire et d'exploiter le Stockage sera d'environ quatre mille (4 000) m² hors routes d'accès. Cette surface, comprend la fondation, toutes les aires de stockage, de levage, et figurent en Annexe 4. Il est précisé que les caractéristiques techniques, de ces emprises ne seront arrêtées, de manière définitive, qu'à l'issue des études de construction réalisées par le BENEFCIAIRE.

« **Substances Dangereuses** »

désigne l'amiante, toute matière contaminante et dangereuse ou causant des désagréments, des nuisances ou pollutions à l'atmosphère, aux eaux, aux sols et sous-sols, ainsi qu'à la faune et à la flore, notamment tout polluant et toute substance dangereuse, toxique, radioactive, nocive, corrosive ou caustique, qu'elle prenne une forme solide, liquide ou gazeuse ;

« **Terrain** »

désigne les parcelles à créer qui seront découpées dans la parcelle cadastrale stipulée dans le tableau suivant :

| Commune (s) | Section (s) | N° | Surface (m ²) | Lieu-dit |
|---------------------|-------------|------|---------------------------|----------|
| Saint-Jean-d'Angély | OE | 0110 | 8 840 | XXX |

Compte tenu du plan d'implantation définitif des différents éléments composant le Projet, tel qu'il aura été déterminé par le BENEFCIAIRE, en fonction de ses contraintes techniques, foncières et administratives inhérentes à ce type de projet, il pourra être opéré, sur demande et aux seuls frais du BENEFCIAIRE, toute division parcellaire ou tout bornage du Terrain afin que seule l'emprise utile pour le Projet soit prise à Bail et définisse le Terrain objet du Bail.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent document est constitué de deux chapitres qui ont pour objet :

- de régir les relations entre les Parties durant les phases d'étude : c'est l'objet des articles 1 à 13 qui précisent les conditions contractuelles de la présente Promesse ;
- de définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du Projet, c'est l'objet des articles 14 à 26 qui définissent les conditions du futur Bail sur lesquelles les Parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des Parties inclut les dispositions de la Promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le Bail sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre 0 des présentes.

Conformément à l'article 1112-1 du Code civil, le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes. Les Parties reconnaissent par ailleurs que la Promesse a été librement négociée entre elles, de telle sorte qu'il ne s'agit pas d'un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil.

Compte tenu des négociations préalables intervenues entre les Parties, des échanges d'informations nécessaires et utiles fournies par chaque Partie à l'autre Partie, et nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, les Parties entendent déroger expressément aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.

Chaque Partie accepte dès lors d'assumer les risques pouvant résulter d'un changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion de la présente Promesse, y compris dans l'hypothèse où ce changement rendrait l'inexécution de la Promesse excessivement onéreuse par l'une ou l'autre des Parties.

Par conséquent, chaque Partie renonce définitivement à solliciter judiciairement la résolution de la Promesse ou une adaptation de ses termes et conditions pour ce motif d'imprévision.

La présente Promesse annule et remplace, le cas échéant, tous accords antérieurs ayant pu exister entre les Parties portant sur le Terrain objet des présentes.

C. CONDITIONS DE LA PROMESSE DE BAIL ET DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

Article 1.: Objet de la Promesse

Le PROPRIETAIRE, en s'obligeant et en obligeant ses ayants-cause à toutes les garanties ordinaires et de droit, promet irrévocablement :

(i) soit de donner à bail emphytéotique le Terrain pour un usage industriel et commercial dans l'hypothèse où la phase d'études conduirait au maintien du Projet sur le Terrain, dans les termes des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime (et ce nonobstant le fait que le Terrain n'ait pas vocation à être exploité à usage agricole par le BENEFICIAIRE) et éventuellement de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière et dont les principales conditions sont fixées aux articles 14 à 26 ;

(ii) soit de consentir toutes conventions de constitution de servitudes réelles et/ou personnelles grevant le Terrain au bénéfice des parcelles sur lesquelles seront finalement implantées les installations principales et annexes du Projet et nécessaires à la construction et à l'exploitation du Projet en cas d'évolution de l'Emprise Foncière conduisant à l'absence de maintien du Projet sur le Terrain,

au BENEFICIAIRE qui accepte en tant que promesse, sous les charges et conditions des présentes et notamment sous réserve de la réalisation des desdites Conditions Suspensives.

Il s'est formé entre les Parties une promesse unilatérale dans les termes de l'article 1124 du Code civil.

Le PROPRIETAIRE dont l'engagement est ferme et définitif, ne pourra, en aucun cas, se refuser à signer le Bail ou les actes de constitution de servitudes ; il est expressément convenu entre les Parties qu'aucune faculté de rétraction n'est ouverte au PROPRIETAIRE pendant la durée de la présente Promesse et que toute rétractation unilatérale de volonté du PROPRIETAIRE sera inefficace.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en cas de défaillance ou de refus d'exécuter son obligation de conclure le Bail et/ou les actes de constitution de servitudes susvisés par le PROPRIETAIRE celui-ci y sera contraint judiciairement, et devra assumer les préjudices y afférents.

A compter de la date de la réitération des présentes, le PROPRIETAIRE mettra, à titre exclusif, le Terrain à la disposition du BENEFICIAIRE, dans l'état où il se trouve à la date des présentes, et libre de tout mobilier et de toute occupation.

Le BENEFICIAIRE bénéficiant quant à lui de la faculté, en cas de levée d'option dans les conditions précisées ci-dessous :

(i) de prendre à bail emphytéotique ledit Terrain pour l'implantation et l'exploitation du Projet sur tout ou partie dudit Terrain, dans l'hypothèse où la phase d'études conduirait au maintien du Projet sur le Terrain,

(ii) et/ou de conclure les actes de constitution de servitudes susvisés nécessaires à la construction et à l'exploitation du Projet.

Article 2.: Conditions suspensives

Les Parties conviennent que la prise d'effet du Bail est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes, ou à la renonciation desdites conditions par le BENEFCIAIRE (ci-après ensemble les « **Conditions Suspensives** ») :

a. Etudes de faisabilité

Conclusions favorables de l'ensemble des diverses études et investigations conduites par le BENEFCIAIRE, dans le prolongement de la Promesse, au regard de la faisabilité technique, administrative et économique de l'implantation, du raccordement au réseau public de transport (RTE) et de l'exploitation du Projet, à un coût et dans des délais acceptables par les clients du BENEFCIAIRE. Dès lors que la puissance cumulée des projets des différents clients du BENEFCIAIRE est inférieure à 100MW, le Projet pourra ne pas se faire et la condition suspensive activée.

b. Absence de pollution

Que le Terrain ne soit pas situé dans un secteur d'information sur les sols tel que prévu par l'article L. 125-6-I du code de l'environnement, c'est-à-dire un secteur comprenant un ou plusieurs terrains pollués justifiant, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement ;

Et que les investigations historiques et physiques (dont d'éventuels forages) qui pourront, le cas échéant, être réalisées par le BENEFCIAIRE sur le Terrain ne révèlent pas l'existence d'une pollution du sol, du sous-sol et/ou de la nappe phréatique.

En cas de dépollution du site, la prise en charge se fera par le PROPRIETAIRE et/ou en déduction du loyer.

c. Etude de sols

Que l'étude hydrogéologique qui sera, le cas échéant, commandée par le BENEFCIAIRE auprès de toute société spécialisée, ne révèle pas d'ouvrage enterré (fondations, objets divers...) ou de contrainte géologique susceptible :

- de nécessiter la réalisation de fondations spéciales dans le cadre de la construction du Projet (pieux, radier, rabattement de nappe phréatique, cuvelage, et comblement de carrière ...) ;
- et/ou de faire obstacle à la construction des fondations et des éventuelles plates-formes de montage, de façon générale, à la réalisation dudit Projet ;
- et/ou de rendre la réalisation du Projet plus complexe et/ou d'entraîner pour le BENEFCIAIRE un surcoût financier remettant en cause la rentabilité économique du Projet.

d. Fouilles archéologiques

Absence de prescriptions archéologiques formulées dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur et imposant :

- la réalisation d'un diagnostic archéologique,
- et/ou la conservation à l'état de tout ou partie du Terrain,
- et/ou la modification du Projet du BENEFCIAIRE,
- et/ou la réalisation de fouilles archéologiques.

Le PROPRIETAIRE confère toutes autorisations au BENEFICIAIRE pour entreprendre à ses frais exclusifs, toutes démarches, et notamment solliciter les autorités administratives compétentes conformément aux dispositions des articles L. 521-1 et suivants et R. 522-1 et suivants du Code du patrimoine, de la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et de tous textes subséquents.

e. Absence de vice et/ou servitude

Les investigations conduites par le BENEFICIAIRE, postérieurement à la conclusion de la Promesse, ne devront révéler l'existence d'aucun vice ou servitude passive, administrative ou de droit privé, grevant le Terrain ou son voisinage immédiat, de nature à empêcher ou restreindre la réalisation du Projet ou à entraîner des surcoûts constructifs. Par surcoûts, on entend tous les frais directs qui ne seraient pas supportés par le BENEFICIAIRE dans le cadre d'un chantier de même nature en l'absence du vice ou de la servitude passive susvisée.

f. Passage de câbles, accès au Terrain

Obtention de l'autorisation de tous les propriétaires, le cas échéant, exploitants agricoles riverains concernés autres que le PROPRIETAIRE, pour l'accès au Terrain et à la totalité des terrains concernés par l'implantation du Projet, le passage des câbles et nécessaires à la construction et à l'exploitation dudit Projet.

g. Promesses de baux emphytéotiques

Conclusion, avec tous les propriétaires et, le cas échéant, exploitants agricoles riverains concernés autres que le PROPRIETAIRE, de l'ensemble des baux emphytéotiques, permettant l'implantation et l'exploitation du Projet.

h. Conventions de raccordement aux réseaux

Conclusion entre le BENEFICIAIRE, ou toute société mandatée par lui, et l'entité chargée du réseau de transport, des conventions nécessaires au raccordement et à l'exploitation du Poste et notamment, suivant le cas :

- conclusion d'une convention de raccordement du Poste de transport électrique avec RTE ;
- conclusion d'une convention d'exploitation du Poste au transport électrique avec RTE ;
- conclusion d'une convention de décompte avec RTE ;
- conclusion des accords entre les développeurs/producteur client du BENEFICIAIRE pour permettre la mise en place et l'exploitation des câbles HTA entre le Poste et leurs installations de production.

Le BENEFICIAIRE aura la charge de faire la demande de raccordement aux réseaux.

i. Autorisations administratives relatives au Projet

Obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la construction et l'exploitation du Projet ayant acquis un caractère définitif et notamment, selon le cas échéant et en fonction des caractéristiques de ces dernières et de leur environnement, notamment :

- Obtention de la déclaration préalable ou du permis de construire autorisant la construction du Projet;

- Obtention de la décision d'approbation de l'ouvrage électrique au titre de l'article R. 323-40 du code de l'énergie ;
- Déclaration au titre de la « Loi sur l'eau » prévue aux articles L. 214-3 II et suivants au code de l'environnement, et/ou, le cas échéant, obtention d'une dérogation à la destruction d'espèces protégées et de leur habitat prévue par l'article L.411-2 I 4° du code de l'environnement et/ou autorisation de défrichement ;
- Obtention d'une autorisation environnementale prévue à l'article L.181-1 du code de l'environnement ;
- Le cas échéant, déclaration ou autorisation ICPE (pour la partie Stockage par batteries) ;
- Autorisation de défrichement (lorsque nécessaire).

j. Contrat de soutirage

Conclusion du contrat de soutirage pour l'énergie des auxiliaires nécessaires au fonctionnement du Projet et du contrat de rattachement au périmètre d'équilibre.

k. Financement du Projet

Obtention par le BENEFCIAIRE d'une ou plusieurs offres définitives de prêts bancaires, ou d'apport par les développeurs/producteurs client du BENEFCIAIRE permettant de financer la réalisation et l'exploitation du Projet

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des offres de prêts devant être obtenues :

- Montant minimum de la somme empruntée : 25 000 000 euros €
- Durée de remboursement : 20 ans
- Taux nominal d'intérêt maximum : 2.5 % l'an (hors assurances)

Pour que cette condition suspensive soit réalisée le BENEFCIAIRE devra également avoir fait l'objet d'un agrément définitif par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque, et satisfaire aux garanties demandées par la banque (BPI, caution du Dirigeant, ...).

Le BENEFCIAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités ;
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance sollicitée ;
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que : « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.* »

l. Absence de sureté

Que le Terrain soit libre de toutes sûretés réelles ou autre publication susceptible de porter atteinte à la libre disposition du Terrain ou à la réalisation du Projet.

m. Origine trentenaire

Le Bail est soumis à la condition suspensive que l'origine de propriété du Terrain soit confirmée par un titre translatif trentenaire, régulier et incommutable et ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction du BENEFCIAIRE.

n. Dispositions communes

Les Conditions Suspensives sont stipulées au bénéfice du BENEFCIAIRE qui, seul, pourra y renoncer pour tout ou partie.

Les Conditions Suspensives devront être réalisées au plus tard dans les trois (3) ans de la date de la Promesse, ce délai étant prolongé de plein droit, en cas de poursuite de la Promesse par tacite reconduction dans les conditions visées à l'article 4.2, d'une durée équivalente à celle de la prolongation de la Durée de la Promesse.

A défaut de réalisation des Conditions Suspensives ou de renonciation du BENEFCIAIRE auxdites conditions à l'expiration du délai susvisé, la Promesse sera réputée caduque sans formalité sans indemnité de part ni d'autre.

Article 3. : Entrée en jouissance et mise à disposition préalable pour études

Au titre du Bail, l'entrée en jouissance du Terrain par le BENEFCIAIRE aura lieu au plus tard à la déclaration d'ouverture des travaux (DROC) ou au constat de l'absence de DROC, d'un délai de dix (18) mois de la signature du Bail, par la prise de possession réelle du Terrain, celui-ci devant être remis, audit jour par le PROPRIETAIRE qui s'y oblige, libre de tout mobilier et de toute occupation autres que résultant de l'exploitation du Terrain au titre du Bail Rural.

Il sera procédé au plus tard lors l'entrée en jouissance, à un état des lieux contradictoire entre le PROPRIETAIRE et le BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE assurera la garde du Terrain à compter de l'entrée en jouissance telle que prévue ci-dessus.

Afin de permettre la réalisation de la phase d'études, le PROPRIETAIRE autorise d'ores et déjà le BENEFCIAIRE ou toute société mandatée par lui ou s'y substituant à :

- Déposer sur le Terrain toutes demandes d'autorisations administratives ou déclarations préalables (notamment la demande d'autorisation environnementale) nécessaires à la construction et à l'exploitation du Projet ;
- Déposer toute demande d'autorisation et d'agrément qui serait nécessaire, préalablement à l'installation, au raccordement et à l'exploitation du Projet ;
- Apposer sur le Terrain tous panneaux d'affichage administratif, de publicité et de communication ;
- Accéder librement au Terrain pour réaliser tous relevés, mesures, études et sondages nécessaires à l'effet de procéder aux études de faisabilité et de rentabilité à conduire préalablement à l'installation du Projet, et aux travaux de raccordement au réseau, en particulier à la réalisation de sondages ou à des relevés topométriques, de pré-diagnostic ou diagnostics archéologiques et pyrotechniques, etc., y compris les voies d'accès provisoires nécessaires ;

- Le cas échéant, faire procéder, déposer et publier toute opération de division, notamment de divisions parcellaires, pour permettre l'identification précise des surfaces prises effectivement à bail lors de la signature du Bail ; et

Le cas échéant, réaliser tous travaux et opérations sur le Terrain, tels que sondages, travaux de reconnaissances, dégagement de voies d'accès, acheminement et stationnement de tous véhicules, installations et outillages nécessaires.

Les éventuels dommages instantanés liés à ces travaux d'étude seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à l'amiable ou à dire d'expert désigné d'un commun accord par les Parties ou, à défaut d'accord, par le juge du Tribunal paritaire des baux ruraux du lieu de situation du Terrain saisi à la diligence de l'une des Parties.

Le Terrain sera remis en état à la fin des études dans l'hypothèse où le BENEFCIAIRE ne venait pas à prendre à bail ou à conclure les conventions de servitudes.

Les frais afférents à l'ensemble de ces démarches, y compris ceux afférents aux problèmes d'identification des surfaces au cadastre, à un éventuel remembrement nécessaire du fait des installations du BENEFCIAIRE, de même que les frais relatifs à la création de servitudes, sont à la charge du BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE restera, vis-à-vis du PROPRIETAIRE et des tiers, responsable de tous dommages au Terrain ou aux personnes résultant de l'accès ou de l'utilisation, par lui ou les personnes désignées par lui, du Terrain avant l'entrée en jouissance.

Toute intervention du BENEFCIAIRE ou des entreprises mandatées par lui (et notamment lors des sondages) sur le Terrain avant l'entrée en jouissance donnera lieu préalablement à cette intervention, à l'établissement d'un constat contradictoire entre les Parties sur les zones de sondage.

Article 4.: Durée de la Promesse

4.1. Durée de la Promesse

La Promesse est conclue pour une première période de trois (3) ans à compter de la conclusion des présentes (ci-après « **la Durée Initiale** »).

4.2 Reconduction de la Promesse

A l'expiration de la Durée Initiale, la Promesse se poursuivra par tacite reconduction pour de nouvelles périodes successives de deux (2) ans, sauf dénonciation notifiée par le BENEFCIAIRE au PROPRIETAIRE par voie de lettre recommandée avec accusé de réception ou d'acte extrajudiciaire reçu au moins trois (3) mois avant soit l'expiration de la Durée Initiale, soit l'échéance de la période annuelle subséquente en cours.

La reconduction de la Promesse pourra intervenir, si le BENEFCIAIRE le souhaite, dans la limite de deux (2) nouvelles périodes de reconduction, la durée de la Promesse étant prolongée d'autant, ce que reconnaît et accepte expressément le PROPRIETAIRE. La Promesse prendra fin, en tout état de cause, sept (7) ans après la date de sa conclusion (ci-après « **la Durée** »).

Pendant cette Durée, le BENEFCIAIRE pourra demander la réalisation de la Promesse soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis en main propre au PROPRIETAIRE contre récépissé.

Si à l'issue de la Durée, le BENEFCIAIRE n'a pas levé l'option, la Promesse sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ou formalité et les Parties seront déliées de toute obligation réciproque.

Article 5.: Fin de la Promesse

5.1 Conclusion du Bail ou d'une convention de constitution de servitudes

- Dans l'hypothèse où la phase d'études et la définition finale de l'Emprise Foncière conduiraient au maintien du Projet sur le Terrain, et que le BENEFCIAIRE aurait levé l'option qui lui est consentie en vertu des présentes] les Parties signeront le Bail sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives ou de la renonciation auxdites conditions à la main ou par le BENEFCIAIRE :
- Sous forme authentique à des charges et conditions substantiellement conformes à celles indiquées au chapitre 0 des présentes ;
 - Au plus tard dans les trente (30) Jours de la réalisation de toutes les Conditions Suspensives ou de la date de renonciation auxdites Conditions Suspensives par le BENEFCIAIRE dont le BENEFCIAIRE aura informé le PROPRIETAIRE, en lui indiquant son intention de conclure le Bail en réitération de la Promesse.

Le Bail sera soumis aux droits de mutation et à la Taxe de publicité Foncière ou à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, au choix du BENEFCIAIRE qui devra informer le PROPRIETAIRE de son choix au plus tard dans les dix (10) Jours de la réalisation de toutes les Conditions Suspensives ou de la date de renonciation auxdites Conditions Suspensives par le BENEFCIAIRE, ce que le PROPRIETAIRE accepte irrévocablement.

○ Câbles

Le BENEFCIAIRE pourra, faire sur le Terrain toutes tranchées, ou faire passer en surplomb du Terrain (raccordement RTE), pour faire passer tous câbles nécessaires au raccordement, au fonctionnement et à l'exploitation du Projet, les vérifier et les remplacer.

○ Accès

Si les parcelles d'implantation du Projet sont enclavées, le PROPRIETAIRE confère au BENEFCIAIRE, le droit de passer sur le Terrain.

Ce passage s'effectuera de jour comme de nuit avec tous engins que le BENEFCIAIRE jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant, soit en passant par le chemin qui aura été préalablement délimité par les Parties.

Le BENEFCIAIRE construira à ses frais, risques et périls exclusifs les voies d'accès aux diverses installations. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par le BENEFCIAIRE ou ses ayants droit, leur entretien sera fait aux frais exclusifs dudit BENEFCIAIRE. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Ces servitudes feront l'objet de contreparties financières conformes aux indemnités accessoires prévues à l'article 17.3 des présentes.

- En tout état de cause, afin d'assurer l'efficacité de la Promesse et du Bail, le PROPRIETAIRE promet également de constituer, par acte authentique, au profit ou au détriment de toutes parcelles dont il est propriétaire et qui jouxtent les parcelles d'implantation du Projet, l'ensemble des servitudes nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du Projet (notamment passages de câbles électriques, accès, virage, plateforme, surplomb, gros entretien) étant précisé qu'il aura l'obligation d'imposer à tous titulaires d'un droit personnel ou tous cessionnaires, lesdites servitudes.

5.2 Résiliation de la Promesse

5.2.1 La Promesse pourra être résiliée unilatéralement et par anticipation, à l'initiative du BENEFICIAIRE, s'il apparaît avant la date butoir de réalisation des Conditions Suspensives que la réalisation de l'une, au moins, desdites Conditions Suspensives s'avère irréalisable, à charge pour le BENEFICIAIRE de le notifier au PROPRIETAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de trente (30) Jours.

Dans cette hypothèse, la Promesse sera réputée caduque sans formalité et sans indemnité de part ni d'autre hormis, le cas échéant, les frais liés à la remise en état initial des accès et du Terrain lui-même et à l'évacuation des installations qui auraient pu y être implantées qui resteront eux (sauf circonstances engageant la responsabilité du PROPRIETAIRE) à la charge de BENEFICIAIRE.

5.2.2 La Promesse pourra également être résiliée unilatéralement et par anticipation, à l'initiative du BENEFICIAIRE, s'il apparaît que l'un des événements suivants se réalise pendant la Durée de la Promesse :

- Le Terrain est frappé d'une pollution du sol, du sous-sol et de la nappe phréatique sous-jacente et/ou a accueilli une activité classée au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Depuis son acquisition par le PROPRIETAIRE ou à l'initiative des propriétaires, locataires ou occupants antérieurs du Terrain, il a été traité ou stocké sur ledit Terrain, en surface soit en souterrain, des déchets (pollués ou polluants) ou des substances toxiques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour l'environnement ou la santé ;
- L'utilisation, le stockage, le traitement ou le transport de Substances Dangereuses intervenus sur le Terrain ou autour de celui-ci avant la conclusion de la Promesse n'ont pas respecté la Législation Environnementale ;
- Il a été révélé l'existence ou l'occurrence, à la date de conclusion de la Promesse, d'un ou plusieurs cas de dégagement, de fuite, de décharge, de déversement, de mise au rebut ou d'émission de Substances Dangereuses sur le Terrain ou autour de celui-ci, de même que la présence réelle ou soupçonnée de Substances Dangereuses sur ou au sein du Terrain, excepté si la présence des Substances Dangereuses est due à des actes du BENEFICIAIRE, de ses agents, de ses employés, de ses sous-traitants ou de ses invités ;

- Le Terrain est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, prescrit ou approuvé, et que les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement lui sont applicables ;
- Le Terrain a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (code des assurances article L. 125-2) ou technologiques (code des assurances article L. 128-2) ;

À charge, dans chacun de ces cas, pour le BENEFCIAIRE de le notifier au PROPRIETAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de trente (30) Jours.

Dans cette hypothèse, la Promesse sera réputée caduque sans formalité et sans indemnité de part ni d'autre hormis, le cas échéant, les frais liés à la remise en état initial des accès et du Terrain lui-même et à l'évacuation des installations qui auraient pu y être implantées qui resteront eux (sauf circonstances engageant la responsabilité du PROPRIETAIRE) à la charge du BENEFCIAIRE.

5.2.3 Il est précisé que le PROPRIETAIRE s'engage à conclure, à première demande du BENEFCIAIRE en cas d'exercice par ce dernier de la faculté de résiliation des articles 5.2.1. et 5.2.2, une convention de constitution de servitudes réelles et/ou personnelles substantiellement conforme au modèle attaché en Annexe 5. Cette convention de constitution de servitudes devra être conclue à l'intérieur du délai de préavis susvisé et au plus tard à la date de prise d'effet de la résiliation de la Promesse, soit au terme dudit préavis.

5.2.4 La Promesse pourra également être résiliée unilatéralement et par anticipation, à l'initiative du PROPRIETAIRE si :

Deux jours après signature de la Promesse, le BENEFCIAIRE n'a pas transmis, par voie électronique, la Proposition d'Entrée en File d'Attente (PEFA) signée entre le BENEFCIAIRE et RTE. Ce document acte la faisabilité du raccordement de la centrale de stockage au poste de Vincey par l'intermédiaire d'un poste de transformation et d'un câble HTB, en faisant entrer en file d'attente RTE le projet.

Article 6.: Déclarations et engagements du PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE déclare et garantit que le Terrain n'est grevé, ni ne profite d'aucune servitude conventionnelle autre que celles rapportées ci-dessous.

Le PROPRIETAIRE déclare et garantit au BENEFCIAIRE que le Terrain :

- N'est concerné par aucune procédure gracieuse ou contentieuse, en demande ou en défense ;
- Sera libre de toute charge, location ou occupation autres que celles résultant du Bail Rural, à la date de prise d'effet du Bail.
- Est libre de toutes sûretés, inscriptions hypothécaires, privilèges, servitude légale ou conventionnelle de nature à entraver la construction et/ou l'exploitation du Projet ou autres et que la situation hypothécaire n'est susceptible d'aucun changement. Dans le cas contraire, le PROPRIETAIRE déclare et garantit faire son affaire de la levée totale ou partielle des sûretés ou inscriptions hypothécaires grevant le Terrain. Le PROPRIETAIRE s'oblige à en rapporter les mainlevées et certificat de radiation à ses frais dans les meilleurs délais et au plus tard à la date de conclusion du Bail de sorte que

le Terrain soit libre de tout privilège, hypothèque, sûreté d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du Bail ou au droit réel conféré au BENEFCIAIRE à la date de prise d'effet du Bail.

Afin de conforter les déclarations du PROPRIETAIRE, un état hypothécaire datant de moins d'un (1) mois de la date des présentes est joint ci-après en Annexe 7.

Le PROPRIETAIRE s'engage à autoriser, aux termes du Bail ou de toute convention accessoire audit Bail :

- L'occupation de tout ou partie du Terrain pour les besoins du montage du Projet dans les limites prévues en Annexe 4 ;
- Et, si le BENEFCIAIRE en fait la demande pour les parcelles n'ayant pas vocation à être comprises dans l'objet du Bail, à consentir à la constitution de toutes servitudes personnelles et/ou réelles nécessaires au raccordement et au fonctionnement du Projet sur les autres parcelles du fonds agricole du PROPRIETAIRE.

Article 7.: Concours du PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE remettra gratuitement au BENEFCIAIRE tous les documents en sa possession nécessaires à la connaissance du Terrain et à l'appréciation de l'opportunité d'implanter le Projet et à la faisabilité de son exploitation, du point de vue administratif, technique et financier sans que cette liste ne soit limitative.

Le PROPRIETAIRE s'engage notamment à donner tout élément au BENEFCIAIRE pour avoir connaissance du statut juridique du Terrain et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail rural ou d'un usufruitier.

Le PROPRIETAIRE autorise et s'engage à faciliter les démarches liées au Projet, et à collaborer avec le BENEFCIAIRE en vue notamment du dépôt des demandes d'autorisations administratives, de manière que le BENEFCIAIRE puisse jouir de l'intégralité des droits objets des présentes et en particulier bénéficier sans partage des droits résultant de la conclusion du Bail.

Article 8.: Engagements du BENEFCIAIRE

Sous réserves des dispositions des présentes, le BENEFCIAIRE conduira, à ses frais et sous sa responsabilité, toutes études de conception et de réalisation du Projet, utiles afin de s'assurer de la faisabilité, à un coût et dans des délais acceptables :

- De la construction et de l'exploitation du Projet sur le Terrain ;
- De son raccordement au réseau ;
- De la configuration du Projet ;
- De la mise en place des câblages et équipements complémentaires requis.

Les études susvisées porteront notamment sur la détermination de la zone d'emprise foncière du Projet (ci-après « **l'Emprise Foncière** »), sur laquelle le Projet sera implanté et comprendront, en particulier, la réalisation de sondages du sol et du sous-sol, des études et observations environnementales requises (faune et flore, avifaune...), l'exécution de relevés topométriques, sans que cette liste soit limitative.

Le BENEFCIAIRE procédera, plus généralement, à toute démarche préalable nécessaire en vue de l'implantation des équipements du Projet et du raccordement au réseau et de l'exploitation du Projet.

Après réalisation des études techniques susvisées, le BENEFCIAIRE sera en mesure de déterminer les emplacements des installations du Projet, en ce compris les chemins d'accès et les passages de câbles.

Pour minimiser la gêne sur l'activité agricole, le BENEFCIAIRE s'efforcera, dans la mesure du possible :

- D'implanter et de positionner le Projet dans un coin des îlots d'exploitation et à proximité des chemins existants, le BENEFCIAIRE restant toutefois susceptible d'éloigner lesdites installations des bords des îlots constitués par les parcelles objet de la Promesse, notamment pour des raisons techniques (contraintes RTE) et relatives à la proximité des axes routiers ;

Le BENEFCIAIRE restera toutefois libre de décider souverainement de ces emplacements qui seront mentionnés, de façon définitive, dans le Bail, ce que le PROPRIETAIRE reconnaît en s'interdisant en conséquence de contester la délimitation de l'Emprise Foncière par le BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE s'engage à tenir informé le PROPRIETAIRE de l'avancée des études conduites et des emplacements retenus sur le Terrain pour l'implantation du Projet, ainsi qu'à informer le PROPRIETAIRE dans les meilleurs délais dans l'hypothèse où le Projet ne pourrait être réalisé.

Article 9.: Faculté de substitution

10.1 Le BENEFCIAIRE pourra se substituer, dans les droits et obligations de la Promesse, toute société de son choix qui devra respecter les termes du contrat dans leur intégralité, en notifiant cette substitution au PROPRIETAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En tout état de cause, le BENEFCIAIRE sera garant et répondant solidaire à l'égard du PROPRIETAIRE et de ses ayants-droits, de l'exécution des conditions de la Promesse par la société qu'il se sera substituée jusqu'à la signature du Bail.

Le BENEFCIAIRE pourra également céder à un tiers tout ou partie des droits issus de la Promesse, sous réserve d'en informer le PROPRIETAIRE dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil.

10.2 La Promesse lie les successeurs et ayants-cause et ayants-droits des Parties.

Article 10.: Exclusivité

Le PROPRIETAIRE s'interdit à compter de ce jour et jusqu'à l'expiration du délai de réalisation des Conditions Suspensives :

- De conférer aucun droit réel, aucun droit de jouissance ni aucune charge ou aucun droit quelconque sur le Terrain ou un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 2 kilomètres du Terrain, ayant notamment pour l'objet la mise en place d'un Projet similaire ou de nature à faire obstacle, directement ou indirectement, à l'implantation

du Projet sur le Terrain, le PROPRIETAIRE se reconnaissant pleinement engagé à titre exclusif par les présentes vis-à-vis du BENEFICIAIRE ;

- D'accorder de suretés ou d'inscriptions hypothécaires sur le Terrain pendant la durée de la Promesse ;
- De réaliser des travaux et, de manière générale, tout acte pouvant remettre en cause ou nuire à l'implantation du Projet sur le Terrain et s'engage, en cas de doute sur l'impact des travaux, à obtenir l'accord préalable écrit du BENEFICIAIRE à leur réalisation.

Article 11.: Changements relatifs au Terrain

Le PROPRIETAIRE s'engage à informer au préalable le BENEFICIAIRE de tout changement ou modification concernant le Terrain (vente, cession, donation, etc.) et à porter la Promesse à la connaissance de toutes les personnes concernées par l'acte envisagé, lequel devra impérativement comporter la mention d'un engagement, par l'ayant-cause du PROPRIETAIRE, de respecter les termes de la Promesse dans leur intégralité.

Article 12.: Origine de propriété

Le PROPRIETAIRE déclare et garantit également au BENEFICIAIRE qu'il est bien et valablement propriétaire du Terrain au titre d'un droit de propriété incommutable remontant sur une période de trente ans.

D. CONDITIONS DU FUTUR BAIL

Article 13.: Caractère emphytéotique

En cas d'évolution de l'Emprise Foncière conduisant au maintien du Projet sur le Terrain, le Bail sera de nature emphytéotique et conformément aux dispositions de l'article L 451-1 du Code rural et de la pêche maritime, il confèrera au BENEFICIAIRE un droit réel sur le Terrain.

Le BENEFICIAIRE pourra notamment consentir une hypothèque sur le droit qu'il tiendra du Bail ou céder librement le bénéfice du Bail notamment à un crédit-bailleur.

Il pourra sous-louer tout ou partie du Terrain ainsi que les constructions édifiées et leurs installations.

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le BENEFICIAIRE sur le Terrain resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du Bail.

Le PROPRIETAIRE, déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions des articles 551 à 553 et 555 du Code civil. En conséquence, le PROPRIETAIRE reconnaît que les constructions présentes sur le Terrain resteront en toutes circonstances la propriété du BENEFICIAIRE qui en demeurera responsable pendant toute la durée du Bail.

Article 14.: Durée du Bail

Le Bail sera fixé à 40 ans à compter de la mise en service du Projet.

Le PROPRIETAIRE accordera par ailleurs au BENEFICIAIRE la faculté de proroger unilatéralement et expressément le terme indiqué ci-dessus, pour une durée de 10 années.

A l'issue du terme ainsi prorogé, le BENEFCIAIRE conservera la même faculté pour la même durée, et ainsi de suite, dans la limite de 5 fois en tout, de sorte que le Bail durera 40 années au moins, 90 années au plus.

Pour toute prorogation du terme, le BENEFCIAIRE portera l'exercice qu'il ferait de cette faculté à la connaissance du PROPRIETAIRE par lettre recommandée avec avis de réception 3 (trois) mois au plus tard avant l'arrivée du terme du Bail en cours.

Enfin si, après les dix-huit premières années d'exécution du Bail, devaient advenir :

- Soit le retrait de l'un ou plusieurs développeurs/producteurs client du BENEFCIAIRE suite à la cessation leurs contrats d'achat d'électricité pour une cause indépendante du BENEFCIAIRE, par exemple ;
- Soit la destruction de tout ou partie du Projet pour une cause indépendante du BENEFCIAIRE, le rendant impropre à l'exploitation prévue ;
- Soit l'interdiction d'exploiter le Projet pour une cause indépendante du BENEFCIAIRE,

Le Bail pourrait, à l'initiative du BENEFCIAIRE, devenir immédiatement caduc, ces différents événements ayant tous été déterminants de son consentement, le BENEFCIAIRE devant alors en informer par écrit le PROPRIETAIRE.

Article 15.: Destination du Bail

Le BENEFCIAIRE pourra décider notamment d'implanter le Projet sur le Terrain objet du Bail ce qui retire au PROPRIETAIRE le droit d'utiliser le Terrain, pour l'exploitation agricole ou forestière existante au moment de la signature du Bail, le pâturage, la chasse et le tourisme, et toutes autres activités.

Article 16.: Conditions financières préalables

Les informations techniques sur le Projet, ses installations et son raccordement, auxquels se rapportent les chapitres suivants, sont regroupées en Annexe 3.

16.1 Principe

Le fait d'implanter un Projet en totalité ou partiellement sur le Terrain implique en faveur du PROPRIETAIRE (ou usufruitier) le versement d'un loyer (ci-après « **le Loyer** »).

16.2 Valeur du Loyer

➤ Loyer versé au PROPRIETAIRE

Au titre du Bail, le BENEFCIAIRE devra au PROPRIETAIRE le Loyer, arrêté entre les Parties à un montant annuel **deux euros (2.00 €) hors taxes par m², soit vingt mille euros (20 000 €) hors taxes par hectare.**

En cas d'indivision ou de régime de communauté de biens, le Loyer sera versé au mandataire qui se chargera le cas échéant de sa répartition.

Le Loyer sera payable chaque année à terme à échoir, à compter de la date prévue à l'article 17.5, sous réserve de l'émission d'un titre exécutoire.

Le PROPRIETAIRE déclare avoir pris parfaitement connaissance de cette situation et en faire son affaire personnelle. S'il est assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le PROPRIETAIRE aura la faculté de soumettre les loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Dans cette hypothèque, le Bail définitif stipulera le montant du loyer Hors Taxes (HT) et le montant du loyer Toutes Taxes Comprises (TTC).

Le Loyer fera, à la date du 31 janvier de chaque année, l'objet d'une indexation annuelle, suivant l'indice national des fermages et dont la formule sera la suivante :

$$L = L_0 \times I / 110,26$$

L = loyer

L₀ = loyer à l'origine

I = valeur du dernier indice national des fermages connu (base 2023 116,46)

Dans tous les cas, le montant du Loyer de l'année suivante ne pourra être inférieur à celui de l'année en cours.

Les montants du Loyer et de l'Indemnité seront définitivement déterminés au moment de la signature du Bail quand la surface définitive qui sera louée aura été fixée suivant le relevé du géomètre et en fonction des m² effectivement pris à Bail au vu du montant du Loyer au m² ci-avant déterminé.

Le montant du Loyer sera définitivement déterminé au moment de la signature du Bail quand la surface définitive qui sera louée aura été fixée suivant le relevé du géomètre et en fonction des m² effectivement pris à Bail au vu du montant du Loyer au m² ci-avant déterminé.

16.3 Indemnisations accessoires

Au cas où le fait de créer, sur le Terrain (au cas où le Projet n'y serait finalement pas implanté) ou sur des parcelles appartenant au PROPRIETAIRE et jouxtant les terrains d'implantation du Projet, des chemins d'accès et virages permettant l'accès, des servitudes d'autorisation de travaux, tout comme le passage souterrain de câbles électriques implique, en faveur du PROPRIETAIRE (ou usufruitier), le versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la mise en œuvre de ces droits et servitudes (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

Ces indemnisations résulteront :

- a) des emprises temporaires pendant la phase chantier (Cf. *Annexe 3 de la présente promesse de bail*) ;
- b) des emprises permanentes pendant la durée du Bail (Cf. *Annexe 3 de la présente promesse de bail*) ;
- c) des éventuels surplombs concernant une ou plusieurs parcelles attenantes appartenant au PROPRIETAIRE.

Les emprises permanentes dites de passage et de tréfonds constituent des servitudes (Cf. *annexe 5 : convention pour la constitution de servitude*) ;

d) de la perte de surface exploitable du terrain liée à l'installation du Projet.

16.4 Evaluation des indemnités accessoires

1) Indemnisation pour servitude de tréfonds pour câbles de transport d'énergie électrique enterrés (RTE)

Les câbles enterrés seuls, tels que définis à l'Annexe 3 feront l'objet d'une redevance annuelle, calculée en fonction de la surface de la servitude grevant le fonds, versée au PROPRIETAIRE au moment des travaux. La valeur de cette redevance sera de 0.2€/mètre linéaire, pour l'ensemble des câbles, nette de taxes, et sera versée au PROPRIETAIRE.

Le BENEFICIAIRE précise que la terre végétale sera décapée et stockée en périphérie de la tranchée nécessaire au passage de câbles durant les travaux. Puis dans le cadre de la remise en état de la tranchée, la terre végétale sera remise afin de rendre son usage agricole au Terrain.

2) Indemnisation liée à la création des servitudes de plateforme, de virage et de chemin d'accès pour le Projet

Les servitudes éventuelles de plateforme, de virage et de chemin d'accès feront l'objet d'une redevance annuelle, calculée en fonction de la surface de la servitude grevant le fonds, versée au PROPRIETAIRE au moment des travaux. La valeur de cette redevance sera de 0.2€/mètre carré, pour l'ensemble des servitudes, nette de taxes, et sera versée au PROPRIETAIRE.

3) Indemnisation liée à la création d'une servitude de surplomb de câbles aérien

La servitude de surplomb pour le passage des réseaux électriques aériens (RTE) fera l'objet d'une redevance unique et forfaitaire de 500 €.

Tout chemin existant dès lors que ses dimensions ne sont pas affectées ne sera pas indemnisé.

16.5 Termes de paiement

Le BENEFICIAIRE versera le Loyer au PROPRIETAIRE à compter de la mise en service du Projet.

Cependant, si le Projet n'est pas mis en fonctionnement dans un délai de deux (2) ans, le Loyer sera versé au plus tard deux (2) ans après la prise d'effet du Bail.

La première Redevance sera calculée *pro rata temporis* comme suit : du jour de la réception des fondations du Projet jusqu'au 31/12 de l'année en cours. Le paiement aura lieu en janvier de l'année qui suit.

Les versements suivants seront effectués le 31 janvier de chaque année, date à laquelle le montant sera révisé dans les conditions décrites à l'article 17.2 ci-dessus.

Pour la dernière année du Bail, le Loyer sera versé *pro rata temporis*.

Les versements seront effectués par virement bancaire sur le compte du PROPRIETAIRE dont les coordonnées seront transmises au BENEFICIAIRE lors de la prise d'effet du Bail.

Les sommes indiquées s'entendent nettes de taxes. Si le PROPRIETAIRE est assujetti à la TVA, ces sommes sont alors exprimées en hors taxes.

16.6 Financement externe et assurances

En cas d'inexécution du Bail, la résiliation du Bail ne pourra être obtenue que par la voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article L. 451-5 du Code rural et de la pêche maritime.

Si la réalisation du Projet bénéficie d'un financement externe, l'action du PROPRIETAIRE en résiliation devra s'accompagner d'un mécanisme visant à permettre aux établissements financiers concernés de réparer les conséquences d'une inexécution du BENEFICIAIRE, afin d'éviter que la résiliation du Bail ne puisse survenir, le cas échéant.

L'action du PROPRIETAIRE en résiliation ne sera ainsi redevable que s'il a informé chacun de ces établissements financiers de la sommation préalablement délivrée au BENEFICIAIRE et si dans les trois (3) mois pleins suivants, aucun de ces établissements n'a informé le PROPRIETAIRE de son intention soit de prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au BENEFICIAIRE, soit de faire remplacer le BENEFICIAIRE au titre du Bail par un tiers qui devra réparer intégralement les manquements imputables au Bénéficiaire.

Le BENEFICIAIRE informe le PROPRIETAIRE, qui le reconnaît, que les contrats d'assurance, pour le bénéfice des indemnités d'assurance, pourront être délégués au bénéfice des institutions financières ou les établissements de crédit participant au financement du Projet.

16.7 Privilège légal du bailleur

A la garantie du paiement du Loyer ci-dessus fixé, le PROPRIETAIRE bénéficiera du privilège du bailleur d'immeuble prévu par l'article 2332 du Code civil.

Cependant, dans le cas où le BENEFICIAIRE a bénéficié d'un financement externe pour construire le Projet ou conférerait des sûretés ou autres droits réels à des tiers sur tout ou partie des biens immeuble ou meubles garnissant l'assiette prise à Bail ou à servitudes, le PROPRIETAIRE renoncera envers ces tiers à se prévaloir dudit privilège.

Article 17.: Cession ou reprise du Bail

Le BENEFICIAIRE pourra librement céder ou apporter en société à toute personne ou société de son choix le bénéfice de tout ou partie des droits qu'il tire du Bail.

Article 18.: Publication du Bail

Les frais de rédaction du Bail entre le BENEFICIAIRE, le PROPRIETAIRE ainsi que de sa publication au fichier immobilier qui est expressément requis seront à la charge du BENEFICIAIRE.

Il en sera de même pour les frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du Bail Rural.

Article 19.: Vente du Terrain

Dans le cas où, au cours du Bail, le PROPRIETAIRE se déciderait à vendre les terrains concernés par l'implantation du Projet, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du Bail et/ou de tous actes de constitution de servitudes par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, les Parties conviennent que le PROPRIETAIRE devra choisir comme acquéreur le BENEFICIAIRE, de préférence à tous autres acheteurs potentiels. À cet effet, le PROPRIETAIRE notifiera au BENEFICIAIRE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son domicile ou par acte d'huissier, le prix et les conditions de la vente projetée. Ce dernier aura un délai de 30 Jours, partant du jour de la réception de la notification ou de la signification qui lui aura été faite, pour exercer son droit de préférence, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à des conditions identiques.

À défaut, il sera considéré comme ayant refusé l'acquisition et déchu de son droit de préférence.

Il est précisé d'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au BENEFICIAIRE c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai de 30 Jours ; et d'autre part, que pour la notification de la réponse au PROPRIETAIRE, il sera retenu la date figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la Projet.

Article 20.: Nouveau parcellaire

Si l'emprise permanente telle que définie à l'annexe 3 ne correspond pas à une parcelle cadastrale entière, le BENEFICIAIRE se charge d'établir auprès du cadastre un nouveau parcellaire ou une sous parcelle fiscale identifiant son exploitation. La taxe foncière qui en est issue est acquittée par le BENEFICIAIRE.

Article 21.: Cas où les terrains sont drainés ou irrigués

Option 1 : terrain potentiellement drainé ou irrigué

Le Terrain pourrait être drainé ou irrigué et les fondations ou les travaux d'installation du Projet pourraient interférer avec ces réseaux déjà en place. Dans ce cas, le BENEFICIAIRE s'engage à prendre en charge les modifications nécessaires du réseau de drainage et d'irrigation, en accord avec le PROPRIETAIRE.

Option 2 : terrain drainé

Le PROPRIETAIRE déclare que le Terrain est équipé d'un système de drainage composé de canalisations et de collecteurs souterrains [dont le plan a été remis au BENEFICIAIRE]. Si des travaux devaient impacter ces canalisations et/ou ces collecteurs, le BENEFICIAIRE les remettra en état ou fera en sorte de rendre ce système de drainage à nouveau opérationnel et compatible avec le Projet.

Article 22.: État des lieux – Gestion raisonnable

Le BENEFICIAIRE devra prendre les terrains en l'état où ils se trouvent le jour de l'état des lieux. Un état des lieux sera réalisé contradictoirement entre les Parties ou à défaut par un huissier au moment de la signature du Bail, à la charge du BENEFICIAIRE.

Le PROPRIETAIRE s'oblige à gérer le Terrain en administrateur raisonnable et dans le cours normal des affaires.

Article 23.: Entretien des constructions, installations et aménagements

Les constructions, installations et aménagements établis par le BENEFICIAIRE seront entretenues par lui en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

Article 24.: Responsabilité – Assurance

Le BENEFCIAIRE est responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Il contractera, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

En conséquence, le PROPRIETAIRE est dégagé de toute responsabilité de ce chef, sauf dans l'hypothèse d'un sinistre qui serait de leur fait ou de celui de personnes sous leur responsabilité. Il déclare être assurés à cet effet.

Le PROPRIETAIRE devra assurer les conséquences financières pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison des dommages corporels et matériels causés à des tiers et assurer en sa qualité de propriétaire, le Terrain contre les dommages qui pourraient lui être causés (incendie, explosions, dégâts des eaux et autres risques) et produire toute attestation mentionnant les risques et le montant des capitaux couverts, à première demande du BENEFCIAIRE.

Si nécessaire, le PROPRIETAIRE doit avoir une assurance Responsabilité Civile, couvrant son exploitation agricole et les terrains qu'il va louer au BENEFCIAIRE. L'assurance souscrite par le PROPRIETAIRE le sera aux frais exclusifs de ce dernier.

Le PROPRIETAIRE devra maintenir de telles assurances pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements éventuels.

Article 25.: Remise en état du site

A l'expiration du Bail, pour quelque cause que ce soit, le Projet sera démonté et démantelé afin que le Terrain soit rendu au PROPRIETAIRE dans un état identique à celui dans lequel il se trouvait lors de sa prise de possession par le BENEFCIAIRE, ce que le PROPRIETAIRE accepte expressément. Les coûts associés à ce démantèlement et remise en état seront pris en charge exclusivement et dans leur intégralité par le BENEFCIAIRE ou ses successeurs.

Cette sûreté profitera au PROPRIETAIRE pour le cas où le BENEFCIAIRE viendrait à manquer à son obligation de démantèlement à l'expiration du Bail et après mise en demeure demeurée infructueuse pendant plus de trois (3) mois.

Etant précisé que si une réglementation future exigeait la mise en place d'une garantie de démantèlement pour ce type de Project, la garantie légale rendrait caduque celle convenue ci-dessus entre les Parties.

D. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 25 : Publicité foncière et enregistrement

A la demande du BENEFCIAIRE, la Promesse pourra être réitérée en la forme authentique entre le PROPRIETAIRE et le BENEFCIAIRE et/ou pourra faire l'objet d'un dépôt au rang des minutes d'un notaire en vue de sa publication au service de la publicité foncière compétent.

Par ailleurs, il pourra être procédé à l'enregistrement de la Promesse auprès du Pôle enregistrement du service impôts compétent à la demande du BENEFCIAIRE.

Tous les frais d'enregistrement et publicité foncière relatifs à la Promesse seront pris en charge par le BENEFCIAIRE.

Article 26 : Confidentialité

L'objet et le contenu de la Promesse sont confidentiels et ne doivent pas être divulgués à un tiers quelconque sans l'accord mutuel des Parties sous réserve de sa publication à la conservation des hypothèques et à l'exception des informations à fournir (i) dans le cadre de l'accomplissement des démarches nécessaires à l'obtention des autorisations et du financement du Projet, de sa mise en service ou (ii) une autorité publique agissant dans le cadre de ses prérogatives telles que l'administration fiscale, les autorités de contrôle, les juridictions étatiques ou arbitrales françaises ou étrangères, informations pour lesquelles le BENEFCIAIRE pourra procéder à toute annonce ou divulgation.

Article 27 : Election de domicile – Notifications

Pour l'exécution des présentes et de leur suite et de toute notification qui s'avèrerait nécessaire les Parties élisent domicile en leurs sièges sociaux et domiciles respectifs mentionnés en tête des présentes.

Toutes les communications, notifications ou mises en demeure prévues à la Promesse seront faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou encore par tout autre moyen permettant d'assurer la preuve tant de sa réception par son destinataire que de la date de réception, tous délais prévus aux présentes courant à compter de cette date de réception.

Article 28 : Frais, droits et honoraires

Le PROPRIETAIRE et le BENEFCIAIRE conserveront, le cas échéant, la charge des honoraires de leurs conseils respectifs afférents aux présentes.

Article 29 : Attribution de compétences

La Promesse est soumise au droit français.

Tous litiges découlant des présentes, tant en ce qui concerne leur interprétation que leur exécution, feront au préalable l'objet d'une tentative d'accord amiable et, en cas d'échec de celle-ci, seront de la compétence du Tribunal judiciaire lieu de situation du Terrain saisi par la Partie la plus diligente.

Cette clause d'élection de compétences par accord express des parties s'applique même en cas de référé.

Article 30: Environnement

30.1 Etat des risques et pollutions

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement comportant notamment obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente d'un bien immobilier un état des risques et pollutions établi depuis moins de 6 mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune où est situé le bien immobilier.

Le PROPRIETAIRE produit un état des risques et pollution de moins de six (6) mois dont une copie demeure ci-annexée.

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé de la situation du Terrain au regard des risques révélés par cet état ainsi que des conséquences qui en découlent.

Le PROPRIETAIRE déclare que le Terrain n'a subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L.128-2 du Code des assurances).

30.2 Installation classée

Le PROPRIETAIRE déclare :

- qu'à sa connaissance, le Terrain n'est frappé d'aucune pollution du sol, du sous-sol et de la nappe phréatique sous-jacente et n'a pas accueilli une activité classée assujettie à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a connaissance d'aucun élément relatif au Terrain susceptible d'affecter l'activité du BENEFCIAIRE.

30.3 Absence de déchets

Le PROPRIETAIRE déclare :

- qu'il n'a pas traité ou stocké en surface soit en souterrain de déchets (pollués ou polluants) ou de substances toxiques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour l'environnement ou la santé, sur le Terrain ;
- à sa connaissance, il n'y a eu aucun dégagement, aucune fuite, aucune décharge, aucun déversement, aucune mise au rebut ni aucune émission de substances dangereuses sur le Terrain ou autour de celui-ci et que le Terrain est, à la date des présente, exempt de substance dangereuses.

Article 31 : Signature électronique

Les Parties acceptent de signer la Promesse par signature électronique et manifestent ainsi leur consentement aux obligations qui découlent du présent acte. Ainsi, en application des articles 1366 et 1367 du Code civil, du décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014, les Parties reconnaissent qu'en procédant par signature électronique, elles donnent au présent acte la même force probante que l'écrit sur support papier constituant ainsi l'original qui leur revient. Les Parties reconnaissent également que la signature électronique utilisée [via DocuSign] permet d'assurer l'intégrité du document, d'identifier les signataires et de le conserver sans possibilité de le modifier. En cas de contestation, il appartiendra à celui qui conteste l'intégrité et/ou la validité du présent acte d'en rapporter la preuve.

AR Prefecture

017-211703475-20240926-2024_09_D4-DE
Reçu le 27/09/2024

Le 14/08/2024

Pour le PROPRIETAIRE

Pour le BENEFICIAIRE

Le présent document comporte les pièces jointes suivantes (cocher les cases correspondantes)

ANNEXE 1 : Situation du terrain et de l'Emprise Foncière

ANNEXE 2 : Description de l'installation et du raccordement du Projet

ANNEXE 3 : Plan type des routes d'accès et plateformes de grutage nécessaires à la construction et à l'exploitation du Projet

ANNEXE 4 : Convention pour la constitution de servitude

ANNEXE 5 : Etat hypothécaire

ANNEXE 6 : Etat des risques et pollutions

ANNEXE 1_ SITUATION DU TERRAIN ET DE L'EMPRISE FONCIERE

Parcelle 0E 0110 concernée :



ANNEXE 2_ DESCRIPTION DE L'INSTALLATION ET DU RACCORDEMENT DU PROJET

1. Emprises temporaires pendant la phase de chantier

La plate-forme de montage du Projet

Une plate-forme de montage pourra être nécessaire à la réalisation du Projet

Les virages provisoires

Les virages provisoires pourront être nécessaires hors la zone d'emprise du Projet

Le chemin d'accès

Chemin d'accès directement dans la parcelle

2. Emprises permanentes sur la durée du bail.

Le chemin d'accès constituant "servitude de passage"

Servitude d'accès à finaliser en fonction du Projet finalement à réaliser.

Le Projet

Le plan en annexe 1 donne une solution pour l'implantation du Projet sur la parcelle (d'autres solutions voisines sont possibles).

Aire de maintenance

Aucune

Les réseaux électriques enfouis constituant "servitude de Tréfonds"

Certains réseaux HTB ou HTA seront enfouis sur la parcelle hors la partie Projet.

Les réseaux électriques aériens (RTE) en surplomb

En surplomb sur le domaine public et sur la parcelle emprise du Projet (ce réseau appartient à RTE dans le cadre de la Concession de Transport d'Electricité)

**ANNEXE 3_ PLAN TYPE POUR LA CONSTRUCTION ET A
L'EXPLOITATION DE L'UNITE.**

Schématique d'implantation prévisionnelle :



Emprise concernée par le poste de
transformation électrique privé (0,4 ha)
et la partie stockage de batteries (0.4
ha)

**ANNEXE 4_ MODELE DE CONVENTION POUR LA CONSTITUTION DE
SERVITUDES (à compléter lors de la réalisation de la convention et du bail)*****Convention à conclure par acte authentique******Désignation du notaire*****1. PARTIES**

Entre d'une part,

....., société par actions simplifiées, domicilié, au capital de 1000€, identifié au RCS de, sous le numéro, représentée par M. Julien Isambert dûment, habilité à l'effet des présentes, ou toute société qu'il souhaiterait lui substituer.

Ci-après dénommée **LE BENEFICIAIRE**,

ET, de seconde part :

| Titre | Prénom Nom | Date et lieu de naissance | Profession | Adresse | Qualité |
|-------|------------|---------------------------|------------|---------|---------|
| X | X | X | X | X | X |

Ci-après dénommé(s) **LE PROPRIETAIRE**,

Ci-après le BENEFICIAIRE, le PROPRIETAIRE ensemble désignés « **les Parties** ».

2. TERMINOLOGIE

Le terme « EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT » désigne le BENEFICIAIRE, emphytéote du fonds dominant ou tout autre titulaire de droit réel sur le fonds dominant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Le terme « PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT » désigne le PROPRIETAIRE, propriétaire du fonds servant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Lesquels ont préalablement exposé ce qui suit :

3. EXPOSE PRELIMINAIRE

- L'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT prévoit de réaliser un poste d'évacuation HTB/HTA à l'intérieur des limites du site indiqué sur le plan qui demeure annexé aux présentes après mention, en ce compris tous les éléments d'équipements qui sont nécessaires pour le montage et le fonctionnement de ce poste durant la période de construction et celle d'exploitation (le « **Projet** »).

- Le poste d'évacuation peut être définie comme une installation de transformation HTB/HTA et de leurs équipements annexes, destinée à l'évacuation sur les réseaux RTE de production d'énergie, et son exploitation.

- Le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT est propriétaire de terrains intéressant l'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT dans les cas suivants :

- dans le cas peu probable où l'accès au Projet ne se ferait pas par voirie et/ou ;
- pour le passage de câbles nécessaires au fonctionnement de ce Projet (câbles HTA, voire HTB) ; et/ou
- pour le surplomb des câbles aérien entre le pylône HTB et le Projet.

Un plan d'ensemble des parcelles intéressant le Projet (Annexe 1) est annexé aux présentes après visa des Parties.

- Aux termes des actes ci-après relatés il a été consenti par divers propriétaires au BENEFICIAIRE des prêts à usage et baux emphytéotiques portant sur les parcelles ci-après désignées.

CECI EXPOSE, les Parties se sont rapprochées afin d'arrêter la présente constitution de servitudes.

4. DESIGNATION DES BIENS

4.1 Fonds dominant :

Les parcelles de terre cadastrées sous les relations suivantes :

| Commune (s) | Section (s) | N° parcelle (s) |
|-------------|-------------|-----------------|
| | | |

Références de publicité foncière à ajouter

4.2 Fonds servant :

Les parcelles de terre cadastrées sous les relations suivantes :

| Commune (s) | Section (s) | N° parcelle (s) |
|-------------|-------------|-----------------|
| | | |

Références de publicité foncière à ajouter

5. DUREE DE CONVENTION

5.1 Fixation du délai de la convention

La présente convention est conclue pour une période de quarante (40) ans.

Le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT accordera par ailleurs à tout titulaire de droit réel sur le fonds dominant la faculté de proroger unilatéralement et expressément le terme indiqué ci-dessus, pour une durée de dix (10) années, dans la limite de cinq (5) fois en tout, de sorte que la présente convention durera quarante (40) années au moins, quatre-vingt-dix (90) années au plus.

Pour toute prorogation du terme, le titulaire de droit réel sur le fonds dominant portera l'exercice qu'il ferait de cette faculté à la connaissance du PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT par lettre recommandée avec avis de réception 3 (trois) mois au plus tard avant l'arrivée du terme de la convention en cours.

5.2 Résiliation anticipée de la convention

La présente convention pourra être résiliée de manière anticipée par le titulaire de droit réel du fonds dominant si celui-ci en fait la demande moyennant un préavis de six (6) mois.

6. PRISE D'EFFET

Si les phases d'études se révèlent positives, la présente convention prendra pleinement son effet et cela dès le démarrage des premiers travaux.

Le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT en sera informé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT s'engage, dans les quinze jours qui suivent la réception de ladite lettre, à réitérer les présentes par acte authentique.

7. ETABLISSEMENT DES SERVITUDES - CONDITIONS D'EXERCICE

A titre de servitude réelle, et pendant toute la durée visée à l'article 5, le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT constitue au profit du fonds dominant les servitudes ci-après :

Liste de servitudes à ajuster / compléter suivant les besoins du Projet

1°/ SERVITUDE DE PASSAGE DE LIGNES ELECTRIQUES DE FIBRES OPTIQUES OU D'AUTRES SYSTEMES

Un droit de passage souterrain dit de tréfonds destiné à l'enfouissement des différents câbles nécessaires au fonctionnement du Projet. Ce droit de passage profitera à l'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT à ses ayants-cause et préposés, pour le besoin de leurs activités. Cette servitude est figurée au plan ci-annexé (Annexe 2).

L'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT fera exécuter, en concertation avec le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT, les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans un état permettant une utilisation normale dès leur achèvement.

L'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT assurera l'entretien, les réparations ou les modifications de ces gaines par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire. La période de travaux sera préalablement envisagée avec le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT, sauf interventions en cas d'urgence ou de force majeure qui seront signalées au PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

La servitude concernée est constituée par [•] m² de câbles enfouis. La surface définitive de cet enfouissement est susceptible de varier en fonction des autorisations administratives obtenues. C'est après publication des arrêtés préfectoraux ad hoc que le tracé définitif sera consigné dans un document d'arpentage adossé à l'acte définitif ;

2°/ SERVITUDE DE PASSAGE

A titre de servitude réelle et pendant la durée de la présente convention, le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un

droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur ayants causes et préposés, pour le besoin de leurs activités, sous réserve de leur acceptation de la présente convention expressément. Ce droit de passage s'exercera sur toute la largeur du fonds servant.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant. Cette servitude est figurée au plan ci-annexé (Annexe 2).

La servitude concernée est constituée par un droit d'accès sur [•] mètres carré constaté par un document d'arpentage ad hoc.

3°/ SERVITUDE DE SURPLOMB

A titre de servitude réelle et pendant la durée de la présente convention, le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de surplomb pour le passage des réseaux électriques aériens (RTE). Ce droit de surplomb profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur ayants causes et préposés, pour le besoin de leurs activités.

Cette servitude est figurée au plan ci-annexé (Annexe 2).

L'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT fera exécuter, en concertation avec le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT, les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans un état permettant une utilisation normale dès leur achèvement.

L'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT assurera l'entretien, les réparations ou les modifications de ces câbles par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire. La période de travaux sera préalablement envisagée avec le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT, sauf interventions en cas d'urgence ou de force majeure qui seront signalées au PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT.

L'utilisation de ce passage en surplomb et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

La servitude concernée est constituée par [•] m² de câbles aériens. La surface définitive de ce passage de câbles est susceptible de varier en fonction des autorisations administratives obtenues. C'est après publication des arrêtés préfectoraux ad hoc que le tracé définitif sera consigné dans un document d'arpentage adossé à l'acte définitif ;

8. INDEMNITE

8.1. Redevance annuelle / Servitude de tréfonds et de passage

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle calculée comme suit :

| Servitudes | Quantité | Unité | Prix unitaire (€/unité) | Prix Total |
|------------|----------|----------------|----------------------------|------------|
| Tréfonds | [•] | m ² | [•]€ | [•] |

| | | | | |
|---------|-----|----------------|------|-----|
| Passage | [•] | m ² | [•]€ | [•] |
| Total | | | | [•] |

Redevance annuelle que l'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT s'oblige à payer au PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT, en son domicile le 31 janvier de chaque année, et pour la première année, au *pro rata temporis* à compter de la mise en service du Projet.

Le montant de l'indemnité comprend l'entretien du fonds servant.

8.2. Redevance unique et forfaitaire / Servitude de surplomb

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée moyennant une redevance unique et forfaitaire calculée comme suit :

| | |
|------------|----------------------|
| Servitudes | Prix forfaitaire (€) |
| Surplombs | [•] € |

Redevance que l'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT s'oblige à payer au PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT, en son domicile dans un délai de 2 mois à compter de la mise en service du Projet.

Le montant de l'indemnité comprend l'entretien du fonds servant.

8.3. Commentaire

L'ensemble de ces servitudes ne sera définitivement connu qu'au terme de la période d'étude et après publication de l'arrêté préfectoral délivrant l'autorisation environnementale ou toute autre autorisation administrative le cas échéant. Un document d'arpentage pourra alors être établi et annexé aux présentes, il permettra le calcul des indemnités sur la base des prix unitaires tels que définis au présent article.

9. PUBLICITE FONCIERE

La présente convention sera publiée au bureau des hypothèques de [•].

Tous les frais de publicité foncière relatifs à la présente convention seront pris en charge par l'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les Parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

10. CHARGES ET CONDITIONS

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes.

11. CONDITIONS PARTICULIERES

11.1. État des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les Parties ou, à défaut, par acte d'huissier. En absence de cet état des lieux, les chemins et autres seront réputés en bon état. A la fin de la convention, les Parties établiront contradictoirement ou, à défaut, par acte d'huissier un état des lieux de sortie.

11.2. Aménagement et remise en état des chemins

Afin de limiter les effets sur la réalisation des travaux agricoles essentiels, l'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT se concertera avec le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT pour l'aménagement et la remise en état des chemins.

Le choix de l'entreprise, la période et les modalités de réalisation des travaux de remise en état des chemins se feront en concertation avec le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT. Si lors de la réalisation des travaux d'aménagement et de remise en état des chemins par l'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT, des bornes ou autres matériels et équipements situés sur le fonds servant venaient à être détériorés ou déplacés, l'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT devra pourvoir à leur remise en place ou à leur remplacement.

11.3. Entretien – Responsabilité

Pendant toute la durée de la convention, l'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT entretiendra et maintiendra à ses frais en bon état l'ensemble des installations réalisées par lui sur le fonds servant.

Sauf malveillance qui ne serait pas du fait de l'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT, ce dernier sera responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation, l'installation et l'exploitation du Projet

Le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT restera responsable des frais occasionnés par sa faute ou celles des utilisateurs par lui autorisés à accéder à son fonds.

En cas d'usages intempestifs du fonds servant susceptibles de nuire au Projet, les Parties s'informeront et se concerteront sur les mesures à adopter pour les faire cesser.

11.4. Assurance

L'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT, ses ayants cause ou ayants droit devront justifier de leurs polices d'assurance pour les risques liés à l'utilisation des chemins auprès du PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT à sa première demande.

Le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT devra assurer à ses frais les conséquences financières pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison des dommages corporels et matériels causés à des tiers et assurer en sa qualité de propriétaire, le fonds servant contre les dommages qui pourraient lui être causés (incendie, explosions, dégâts des eaux et autres risques) et produire toute attestation mentionnant les risques et le montant des capitaux couverts, à première demande de l'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT.

Si nécessaire, le PROPRIETAIRE doit avoir une assurance Responsabilité Civile, couvrant son exploitation agricole et les terrains qu'il va louer au BENEFCIAIRE. L'assurance souscrite par le PROPRIETAIRE le sera aux frais exclusifs de ce dernier.

Le PROPRIETAIRE devra maintenir de telles assurances pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements éventuels.

11.5. Mesures exceptionnelles

En cas d'évènements ou situations exceptionnelles (tempête, démontage des aérogénérateurs...), les Parties se rencontreront pour envisager toutes les mesures nécessaires.

11.6. Situation hypothécaire

Le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT déclare et garanti que le fonds servant est libre de toute inscription.

Afin de conforter les déclarations du PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT, un état hypothécaire datant de moins d'un (1) mois de la date des présentes est joint ci-après en annexe (Annexe 3).

11.7. Cession du fonds servant

En cas de vente, de cession ou de donation du fonds servant, le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT s'engage, à titre de résultat, à intégrer la présente convention dans l'acte. Il s'engage également à en informer le titulaire de droits réels sur le fonds dominant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte ou directement dans l'acte de vente du fonds servant.

12. TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les Parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits des autres Parties à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT devront s'effectuer à l'adresse de son siège social, indiqué en tête des présentes.

La correspondance auprès du PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT s'effectuera à son siège social indiqué en tête des présentes.

13. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par l'EMPHYTEOTE DU FONDS DOMINANT.

14. ATTRIBUTION DE COMPÉTENCES

Toutes difficultés relatives à l'application de la présente convention de constitution de servitudes seront soumises, à défaut d'accord amiable, au tribunal compétent du lieu de situation des fonds servant et dominant. Cette clause d'élection de compétences par accord express des Parties s'applique même en cas de référé.

15. VALIDITE

Toutes les clauses des présentes sont de rigueur.

Fait en exemplaires, le .../.../..... à

AR Prefecture

017-211703475-20240926-2024_09_D4-DE
Reçu le 27/09/2024

Signatures

Annexes :

- Annexe 1 : Plan d'ensemble des parcelles intéressant le Projet
- Annexe 2 : Plan des servitudes
- Annexe 3 : Etat hypothécaire datant de moins d'un mois

AR Prefecture

017-211703475-20240926-2024_09_D4-DE
Reçu le 27/09/2024

ANNEXE 5_ETAT HYPOTHECAIRE

Annexer un état hypothécaire datant de moins de 1 mois

AR Prefecture

017-211703475-20240926-2024_09_D4-DE
Reçu le 27/09/2024

ANNEXE 6_ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Annexer un état des risques et pollutions datant de moins de 6 mois