Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté de Communes du Pays Loudunais, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, n° 248 600 447 située 2 rue de la fontaine d'Adam 86201 Loudun

Représentée par Monsieur Joël DAZAS, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », de première part,

Et

SOREGIES, Société par Actions Simplifiées au capital de 25 726 60.00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 450 889 225, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Frédéric BOUVIER, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », de deuxième part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** »**.**

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Dans le cadre de son activité de développement des énergies nouvelles, SOREGIES est amenée à investir dans des installations de production d'électricité, notamment d'origine solaire, en vue de les exploiter et de vendre à tout fournisseur l'électricité produite. Ces installations sont destinées à être raccordées au réseau public de distribution d'électricité.

Le Promettant souhaite valoriser une ou plusieurs parcelles dont les caractéristiques et le plan figure en **Annexes 1** et **3** (ci-après dénommés le « **Site** »), en installant des panneaux photovoltaïques (ci-après le « **Projet** »).

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

L'installation photovoltaïque au sol (ci-après la « **Centrale** ») devant être installée sur une ou plusieurs parcelles (ci-après l'« **Emplacement Loué** ») comprend de manière exhaustive les éléments suivants :

- La sécurisation du site (clôture, système de surveillance etc.)
- Les chemins d'accès pour la maintenance et les services de secours et d'incendie.
- Les structures qui seront directement ancrées dans le sol, ou fixées à des éléments posés au sol (longrines par exemple). Le système de fixation dépend des études de sol (G2AVP ou G2Pro) et des contraintes identifiées sur site.
- Le système d''intégration des modules photovoltaïques venant se fixer sur les structures et les modules photovoltaïques ;
- Les appareils électriques nécessaires au fonctionnement de la Centrale (câblage, onduleurs, boîtiers de découplage et de livraison…), ainsi que le raccordement jusqu'au réseau de distribution publique.

Le coût de réalisation de la Centrale, conformément au descriptif technique figurant en **Annexe 3**, est à la charge du Bénéficiaire.

Le coût des travaux ou études en dehors de la réalisation de la Centrale décrite ci-dessus feront l'objet d'un partage entre les Parties conformément à la répartition prévue à l'**Annexe 4**.

SOREGIES a manifesté son intérêt au Promettant pour investir dans l'aménagement et l'équipement de la Centrale afin de l'exploiter en qualité de producteur d'énergie électrique.

Pour préparer ce projet, SOREGIES doit procéder aux études financières, administratives et techniques visant à confirmer l'intérêt, la faisabilité et la rentabilité de l'exploitation de la Centrale et obtenir les autorisations nécessaires (ci-après les « **Etudes de faisabilité** »).

Les Parties se sont donc entendues sur les termes de la présente promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et de la convention de mise à disposition (ci-après la « **Promesse de Bail emphytéotique** »), dont l'objet est de :

i. Définir le périmètre des Etudes de faisabilité, celles-ci nécessitant une mise à disposition du Site par le Promettant et une coordination étroite entre les Parties ;

ii. Définir les conditions suspensives déterminantes à la réalisation du Projet, lesquelles une fois levées, conduiront à la signature d'un acte constitutif de droits réels, en l'espèce un Bail Emphytéotique (ci-après le « **Bail Emphytéotique** ») ;

iii. Définir les conditions principales du Bail Emphytéotique qui sera conclu entre les Parties.

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 **Propriété des Biens**

Les Biens objet de la Promesse sont décrits en **Annexe 1** et constituent le Site.

Le Bail portera précisément sur la ou les Parcelles permettant l'installation de la Centrale tel que décrit sur le plan figurant en **Annexe 3**.

Article 2 **Conditions de réalisation des Etudes de faisabilité**

2.1 Description des Etudes de faisabilité

Le Projet ne sera réalisé que sous réserve qu'une étude, permette d'en établir la faisabilité technique et juridique, ainsi que sa viabilité économique.

Les Etudes de faisabilité, dirigées par et à la charge du Bénéficiaire, pourra notamment comprendre les points suivants :

- Etude du gisement solaire du site,
- Détermination de l'emplacement de la Centrale, après étude des documents d'urbanisme applicables (POS, PLU…) et Etude des voies de desserte, d'un réseau routier et des voies d'accès provisoires,
- Etude de la faisabilité du raccordement électrique au réseau public d'électricité,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale,
- Obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire ou déclaration préalable) purgés de tout recours,
- Obtention de toutes les autorisations environnementales nécessaires purgées de tout recours,
- Obtention de l'autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité,
- Vérification de la viabilité financière du projet tenant notamment compte du régime économique en vigueur et des conditions de construction et d'exploitation,

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

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

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

2.2 Engagement de coopération et de mise à disposition du Site par le Promettant

Le Promettant donne au Bénéficiaire son accord pour la réalisation de l'étude de faisabilité et le dépôt de toute demande d'autorisation nécessaire ou l'accomplissement des formalités utiles à la réalisation du Projet.

Si les autorités compétentes le demandent, le Promettant s'engage notamment à consentir au Bénéficiaire, avec la plus grande diligence, les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à procéder à toutes études sur le Site (sondages, géomètre, ...) et à déposer les demandes d'autorisations administratives nécessaires, sous la forme requise, qu'impliquent la construction et l'exploitation de la Centrale.

En particulier, le Promettant accorde au Bénéficiaire et aux entreprises missionnées par le Bénéficiaire un libre accès sur le Site. La mise à disposition du Site pendant l'étude de faisabilité est stipulée conclue à titre gratuit. Tous dommages ou nuisances causés par l'étude de faisabilité seront indemnisés par le Bénéficiaire selon le barème de la Chambre d'Agriculture du département où se trouvent les parcelles endommagées ou, à défaut, à dire d'expert.

Le Promettant s'engage à collaborer activement avec le Bénéficiaire pour mener à bien l'étude de faisabilité. De même, le Bénéficiaire s'efforcera de réaliser l'étude de faisabilité selon le meilleur intérêt du Promettant.

2.3 Conséquences des études de faisabilité

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique permettent d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, les parties concluront le bail emphytéotique sous conditions suspensives.

Le Bénéficiaire, en sa qualité de preneur à bail et d'investisseur, fera réaliser, par une entreprise ayant été sélectionnée sur appel d'offres, l'installation de la Centrale sur la ou les Parcelles du Promettant.

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique ne permettent pas d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, elle notifiera au Promettant l'abandon du projet d'installation de la Centrale. Les engagements résultant de la présente promesse de bail sous conditions suspensives seront déclarés nuls et non avenus, sans indemnité de part ni d'autre, chacune des parties en ce qui la concerne étant alors dégagée de toute obligation à ce titre.

Article 3 **Promesse de bail emphytéotique et de servitudes**

Le Promettant s'oblige irrévocablement, et oblige solidairement ses ayants cause, à donner l'Emplacement Loué à bail emphytéotique régi par les articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et à donner toutes les garanties de faits et de droit les plus

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

étendues en pareille matière, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, au Bénéficiaire qui l'accepte et qui s'engage à prendre à bail emphytéotique sous les mêmes conditions tant pour elle-même que pour la ou les personne(s) morale(s) à qui elle cèderait son droit ou qu'elle pourrait se substituer jusqu'à la réitération d'un bail emphytéotique par acte notarié dont les principales dispositions sont définies à Article 8 ci-après.

Pendant toute la durée des présentes le Promettant ne peut donc ni licitement, ni efficacement, revenir sur son consentement. Avant l'expiration de cette durée, le Bénéficiaire a donc, à tout moment, la faculté de devenir emphytéote par une simple levée d'option.

Si cet engagement n'est pas respecté, le Promettant sera tenu de payer au Bénéficiaire, à titre de clause pénale, tout dommage et intérêts supportés et justifiés par le Bénéficiaire.

Article 4 **Conditions Suspensives stipulées au profit du Bénéficiaire**

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

La prise d'effet du Bail est soumise à la réalisation, dans les six (6) ans de la signature des présentes, des conditions suspensives suivantes :

i. La justification de l'origine de propriété régulière du Site ;

ii. La production d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois de la date de signature du Bail attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie de la ou des Parcelles ;

iii. L'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du Site ;

iv. Un résultat positif aux études de faisabilité technique, financière et juridique, réalisées par le Bénéficiaire ;

v. La réalisation d'un état descriptif de division volumétrique avec constitution des servitudes nécessaires entre les volumes. Cette division en volume ne sera effectuée que si nécessaire pour des questions liées à l'exploitation de la parcelle. Le Bénéficiaire jugera de la nécessité de cette condition suspensive.

vi. L'obtention de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires - les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours - pour permettre l'installation de la Centrale ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de la Centrale dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;

vii. La signature entre le Bénéficiaire et l'acheteur obligé d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale ;

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

viii. La signature entre le Bénéficiaire et le Gestionnaire du Réseau de Distribution d'un contrat de raccordement et d'exploitation de la Centrale au Réseau Public ;

ix. L'obtention d'un financement bancaire pour la réalisation de ce projet.

x. En cas d'hypothèques ou de servitudes sur les parcelles concernées par le Projet : l'obtention par le Promettant de la mainlevée de ces hypothèques et/ou de la suppression de ces servitudes ;

xi. Si des droits ont déjà été conférés par le Promettant à des tiers sur les parcelles du terrain du Projet (bail, mise à disposition…) : l'obtention par le Propriétaire de la résiliation de ces droits.

xii. Enfin le cas échant, l'obtention des autorisations de tout tiers impliqué ou impacté par le Projet, et la signature de tout autre document qui serait rendu obligatoire par un texte réglementaire non publié à ce jour.

Les Parties s'engagent à se tenir informées mutuellement de la réalisation de chacune de ces conditions suspensives, qui peuvent se réaliser dans un ordre indifférent.

Article 5 **Non-réalisation des Conditions Suspensives**

Le Bénéficiaire pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 4 ne seraient pas réalisées dans le délai de réalisation prévu, opter pour l'une des trois (3) solutions suivantes :

- Renoncer au bénéfice des présentes, sans indemnité de part et d'autre, la présente promesse de bail devenant caduque et les Parties se trouveront libérées de tout engagement, sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité.
- Notifier au Promettant, au moins deux (2) mois avant l'expiration du délai de réalisation, son intention de proroger le Délai de Réalisation, sans que cette prorogation puisse excéder trois (3) ans supplémentaires.
- Notifier au Promettant, son intention de renoncer purement et simplement au bénéfice de la ou des Conditions Suspensives concernées auquel cas le Bail sera immédiatement réitéré aux conditions des articles 7 et 8 ci-dessous.

Article 6 **Déclaration des Parties**

Le Bénéficiaire déclare et garantit au Promettant :

- Que sa comparution est exacte,
- Avoir qualité pour consentir seul le bail objet de la présente promesse,

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

- Ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.

Le Promettant déclare et garantit au Bénéficiaire :

- Que sa comparution est exacte,
- Avoir qualité pour consentir seul le bail objet de la présente promesse,
- Ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.
- Que l'Emplacement Loué et ses accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative,
- Qu'aucune servitude, susceptible de porter atteinte aux droits issus de la présente promesse de Bail, ne grève la ou les Parcelle(s),
- Qu'aucun vice ni défaut de conformité n'affectent la ou les Parcelles
- Que la ou les Parcelle(s)n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques au bon fonctionnement de la Centrale,
- Que la ou les Parcelle(s)ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure,
- Que, à sa connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur la ou les Parcelles
- Que, à sa connaissance, d'une façon générale, la ou les Parcelle(s) sont libres de tous obstacles factuels, légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du projet de Centrale et faire obstacle de la libre jouissance de l'Emplacement Loué par le Bénéficiaire.

Article 7 **Signature du Bail Emphytéotique**

Les Parties conviennent que la présente Promesse de Bail sous conditions suspensives sera réitérée sans pour autant que la prise d'effet des engagements pris par les parties au titre des présentes ne soit suspendue à cette réitération.

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

Dans l'hypothèse où les Conditions Suspensives visées à l'Article 4 seraient réalisées, ou que le Bénéficiaire y aurait renoncé, les Parties s'obligent à réitérer le Bail en la forme authentique dans les conditions de l'article 8, aux frais du Bénéficiaire , dans un délai de deux (2) mois à compter, selon le cas, de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ou, de la date à laquelle le Bénéficiaire aura fait connaître au Promettant sa décision de renoncer au bénéfice des conditions suspensives qui n'auraient pas été réalisées.

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

Article 8 **Caractéristiques principales du Bail Emphytéotique**

Les Parties conviennent expressément et d'un commun accord que le Bail Emphytéotique, s'il se réalise, sera régularisé par elles selon les conditions essentielles du présent article.

8.1 Objet du Bail emphytéotique

Le Bail objet de la présente Promesse de Bail emphytéotique sera consenti aux fins d'installation, par l'entreprise choisie par le Bénéficiaire et sous la maîtrise d'Ouvrage de ce dernier, sur l'Emplacement Loué, de l'équipement constituant la Centrale tel que décrit en préambule et de réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public, en vue de la vente par le Bénéficiaire à tout distributeur habilité, de l'électricité produite par ladite Centrale.

En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, le Bénéficiaire bénéficiera également de tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire au raccordement de la Centrale au Réseau Public, ainsi que tous les accessoires strictement nécessaires à l'exploitation de la Centrale.

8.2 Installation et raccordement de la Centrale

Le Bénéficiaire pourra installer la Centrale et ses accessoires à ses frais exclusifs sur l'Emplacement Loué, et procéder à son raccordement.

Le Bénéficiaire informe le Promettant qu'il installera la Centrale et ses accessoires, en tant que Maître d'Ouvrage, à ses frais exclusifs, sur l'Emplacement Loué, une fois la prise de possession de l'Emplacement Loué effectuée, et à faire procéder à son raccordement.

La Centrale devra garantir la sécurité des personnes et des biens selon les normes en vigueur au dépôt du permis de construire.

Le Bénéficiaire devra faire installer la Centrale et ses accessoires et faire exécuter les travaux et aménagements de raccordement au Poste de transformation, et plus généralement au Réseau Public conformément aux règles de l'Art et aux dispositions du permis de construire relatif à la Centrale.

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

Le Promettant sera invité à constater l'achèvement de l'installation de la Centrale afin de lui permettre, le cas échéant, de formuler ses réserves éventuelles.

La constatation de cet achèvement donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par le Promettant et le Bénéficiaire, à défaut d'un tel état des lieux, la structure sera réputée comme avoir été laissée en bon état lors de l'achèvement des travaux. En cas de désaccord entre les Parties pour constater cet achèvement, il y sera procédé par un tiers arbitre que les parties désigneront à cette fin. Dans le cas où ce constat d'achèvement serait assorti de réserves, Le Bénéficiaire devra procéder à toute intervention nécessaire à la levée des dites réserves dans les meilleurs délais.

8.3 Charges et conditions du bail

a) Propriété de la Centrale et des travaux et aménagements de raccordement

Pendant toute la durée du bail, la Centrale installée sur l'Emplacement Loué ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par l'intermédiaire du Bénéficiaire seront et resteront sa propriété.

A l'expiration du bail et sur demande expresse écrite du Promettant respectant un préavis de 12 mois, le Bénéficiaire s'engage à respecter la proposition choisie par le Promettant :

- L'équipement devient la propriété du Promettant, moyennant une rétrocession gratuite.
- Le Bénéficiaire dépose l'installation.
- Les Parties concluent un nouveau bail emphytéotique pour permettre au Bénéficiaire de maintenir une activité de production d'électricité.

b) Entretien, maintenance

Le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance la Centrale ainsi que les aménagements de raccordement et tous les accessoires utiles à la Centrale, et faire effectuer à ses frais les réparations ou investissements de toute nature sur lesdits équipements, aménagements de raccordement et accessoires, de nature à garder la Centrale conforme aux normes en vigueur.

Le Promettant s'engage quant à lui, à assurer au Bénéficiaire et aux entreprises sous-traitantes mandatées par le Bénéficiaire, notamment pour la maintenance curative ou préventive, un accès et une jouissance paisible de l'Emplacement Loué, à le garantir des vices cachés et à effectuer, à sa charge, les réparations autres que locatives se rapportant à l'Emplacement Loué.

De la même façon, le Promettant s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles, notamment attenantes à l'Emplacement Loué, de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de la Centrale ou causer des dommages à cette dernière.

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

c) Sous Location

Le Bénéficiaire pourra louer librement la Centrale installée sur l'Emplacement Loué pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du bail objet de la présente promesse. En conséquence, à l'expiration du bail pour quelque cause que ce soit, notamment par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par le Bénéficiaire ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le Promettant ait à payer d'indemnité à qui que ce soit.

d) Cession - Transmission

Le Bénéficiaire pourra céder tout ou partie de ses droits au bail objet de la présente promesse ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le Promettant à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail, le Bénéficiaire restant solidairement tenue aux clauses et conditions du Bail.

e) Contributions, impôts et taxes

Le Bénéficiaire acquittera pendant toute la durée du bail objet de la présente promesse les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la Centrale, les travaux et aménagements de raccordement seront ou pourront être directement assujettis.

f) Obligations du Promettant

Le Promettant laissera libre accès au Bénéficiaire ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'installation de la Centrale et à l'exécution des travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à leur entretien, maintenance ou contrôle et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avéreraient nécessaires.

Le Promettant garantit au Bénéficiaire la jouissance paisible de l'Emplacement Loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

Le Promettant s'interdit, une fois la Centrale installée et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ladite Centrale et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc…) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

En particulier, le Promettant s'interdit de réaliser toute construction ou plantation de végétaux qui pourrait diminuer le rendement ou les conditions de fonctionnement de la Centrale dans un périmètre de 250 mètres autour du projet, sauf accord préalable express du Bénéficiaire. Le Promettant devra également réaliser l'entretien des abords lui appartenant pour ne pas diminuer le rendement de la Centrale (entretien, fauche, débroussaillage etc..).

Hors cas de force majeure, dans le cas où il serait nécessaire de procéder ultérieurement à la mise en service de la Centrale, à des travaux sur l'Emplacement Loué sans que ces travaux (i) soient rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation de la Centrale ou (ii) soient consécutifs à une défectuosité, avarie ou accident provenant de la Centrale, et (iii) alors que ces travaux obligeraient à déposer temporairement tout ou partie de la Centrale, le Promettant

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

devra en avertir le Bénéficiaire en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation prévisible de la Centrale ou de la partie de la Centrale concernée.

Dans l'hypothèse susmentionnée, et sauf accord contraire entre les Parties, les frais de dépose, de remise en place et de pertes d'exploitation calculées selon la formule définie en **Annexe 7**, seront supportés par le Promettant.

En cas de dépose et repose de la Centrale rendue nécessaire par la survenance d'un cas de Force majeure, les frais consécutifs seront pris en charge par le Bénéficiaire.

Le Promettant reconnaît que la Centrale, une fois installée, aura un impact visuel sur la ou les Parcelles et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce chef.

8.4 Assurances

Les Parties s'engagent à détenir une ou plusieurs polices d'assurances auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables couvrant de manière précise l'intégralité des activités ou installations relevant du Bail, et notamment la responsabilité civile, professionnelle, et les dommages pour les biens mobiliers et immobiliers.

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

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

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

En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée devra être employée à la réparation du sinistre, notamment à la reconstruction de ou des ouvrages de l'Emplacement Loué ou à leur remise en état par la reconstruction des éléments détruits, sauf accord unanime contraire notifié par chaque Partie.

Chacune des Parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

Les Parties s'engagent à transmettre à l'autre Partie, préalablement à la signature de la présente Convention, une attestation d'assurance valable pour l'année en cours.

Le Promettant s'engage en outre à communiquer au Bénéficiaire les attestations d'assurances des entreprises qui seraient éventuellement chargées de la réalisation de certains travaux en vue de l'exécution des présentes.

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

8.5 Création de servitudes

Les servitudes suivantes sont susceptibles d'être mise en place sur demande du Bénéficiaire. Le Promettant, avant la réitération de la présente promesse pour signature du Bail emphytéotique, s'engage à consentir toute servitude nécessaire à l'installation et l'exploitation par le Bénéficiaire de la Centrale, telle que ces servitudes sont reprises, dans leur principe et de manière non exhaustive, ci-dessous.

a) Servitude d'appui

Chaque volume supérieur bénéficiera, à l'égard du lot inférieur, d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur. Les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations à faire dans les lots supérieurs ; les constructions et aménagements des lots supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

b) Servitude d'accrochage et d'ancrage

Les lots de volumes supérieurs du Fonds Dominant sont grevés par rapport aux lots inférieurs du Fonds Servant de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs à la Centrale, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Ces servitudes entraînent au profit de leurs Bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, l'obligation d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans le sol. Les frais d'entretien et réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

c) Servitude de vues et Prospects de surplombs

Les lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement de servitudes de vue, de prospect et de surplombs, résultant de l'implantation des ouvrages déterminés par les permis de construire et éventuellement de leurs modificatifs.

d) Servitude de passage et d'accès

Chacun des lots bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble. Les propriétaires des volumes ou droits de superficie devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des immeubles et, si besoin est, laisser le passage aux architectes, entre Bénéficiaires et ouvriers chargés soit de la vérification des installations, soit de la surveillance, ou de la conduction et exécution des travaux.

e) Servitude de réseaux

Les différents lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes, à savoir :

- De passage des divers réseaux, canalisations et gaines, notamment eau, électricité, égout, téléphone etc.

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

- De passage et d'accès nécessaires à l'entretien et à la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devraient être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu au préalable l'accord formel de l'architecte, de bureau d'études et du bureau de contrôle, attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits etc.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir primitivement chacune des propriétés ou copropriétés (notamment en ce qui concerne l'eau, l'électricité, le téléphone, la ventilation) seront supportés intégralement par les Bénéficiaires des dits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont la réparation et l'entretien des équipements (tuyauterie, canalisation…) seront supportés par la propriété ou la copropriété qui en sera l'utilisatrice, quand ils seront destinés à la desserte exclusive d'une propriété ou copropriété.

f) Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les volumes supérieurs bénéficient, à l'encontre des volumes ou lots inférieurs, de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie, en ce, comprises les servitudes de passage et d'accès nécessaires à l'entretien et aux réparations desdits équipements.

La présente constitution de servitudes est consentie à titre gratuit.

8.6 Résiliation du bail – Inexécution du contrat

a) Résiliation à l'initiative du Promettant

Le Promettant peut résilier le présent bail de plein droit en cas d'inexécution grave par le Bénéficiaire des charges et conditions du présent bail, telle que le défaut de paiement de la redevance annuelle, trois mois après une sommation d'exécuter ou de payer délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Promettant de se prévaloir de la présente clause.

Toutefois, dans le cas où le Bénéficiaire ou ses ayants-droits auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie de l'Equipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, aucune résiliation du Bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, intervenir à la requête du Promettant avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers. Si, à l'expiration de ce délai de deux mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au Promettant leur substitution pure et simple dans les obligations du Bénéficiaire, la résiliation pourra intervenir.

b) Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

Le Bénéficiaire pourra, en cas d'inexécution par le Promettant de l'une quelconque des charges et conditions du bail, résilier de plein droit le présent bail, trois mois après une sommation d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Bénéficiaire de se prévaloir de la présente clause.

Par ailleurs, il est expressément convenu entre les parties que le Bénéficiaire pourra résilier immédiatement le bail en cas de modification substantielle, par un tiers ou le Promettant, de l'ensoleillement de la Centrale et ce, notamment en raison de constructions voisines et de plantations, quelle qu'en soit la nature.

Dans l'hypothèse où la modification substantielle de l'ensoleillement par le Propriétaire entraine des pertes d'exploitation, ces dernières seront calculées selon la formule définie en Annexe 7 et supportées par le propriétaire.

8.7 Droit de préférence

Si, en cours du Bail, le Promettant se décidait à vendre la ou les Parcelles objet du Bail, il s'oblige à les proposer par priorité au Bénéficiaire. À cet effet, il lui notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social le prix et les conditions de la vente projetée. Le Bénéficiaire a 30 jours, à compter de la réception de la notification, pour exercer son droit de préférence, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à des conditions identiques. À défaut, elle est considérée comme ayant refusé l'offre. Il est précisé que :

- En cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au Bénéficiaire, la date de l'avis de refus fixe le point de départ du délai de 30 jours ;
- Pour la notification de la réponse au Promettant, la date prise en compte est celle figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

Article 9 **Exclusivité**

Pendant la durée de la présente Promesse de Bail, et jusqu'à la réitération du Bail en la forme authentique, le Promettant s'engage à :

- Ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient l'utilisation de la ou des Parcelles Ne pas consentir à un tiers quelconque une promesse de bail emphytéotique, un bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du Bénéficiaire au titre des présentes ;
- Informer le Bénéficiaire par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification substantiels concernant les Parcelles ou une partie de celles-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du Bénéficiaire au titre des présentes et/ou du Bail ;

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie des Parcelles, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le Bénéficiaire ne puisse en aucune façon être inquiétée en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;
- De façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du le Bénéficiaire au titre des présentes et notamment à ne pas porter atteinte au potentiel solaire de la Parcelle et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum de la Centrale.

Le Bénéficiaire se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation des présentes, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre des présentes, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

Article 10 **Confidentialité**

Les présentes, ses Annexes et toutes informations liées au Projet ainsi que toute information liée à d'autres projets du Bénéficiaire doivent être considérées comme confidentielles.

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

Article 11 **Dispositions diverses**

11.1 Divisibilité – Modifications

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

Les Parties s'efforceront de bonne foi de substituer aux dispositions non valides toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique du présent contrat.

Il en sera de même du Bail notarié.

11.2 Élection de domicile

Pour l'exécution de la présente, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectif, indiqué, en tête des présentes.

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

11.3 Notifications

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

11.4 Loi applicable

Le présent contrat est soumis au droit français.

11.5 Litiges

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Emplacement Loué objet des présentes.

Article 12 **PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

SOREGIES, en sa qualité de responsable des traitements, collecte et traite les données personnelles conformément à la réglementation en vigueur en matière de protection des données personnelles et notamment les dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ainsi que le Règlement Général sur la Protection des Données (Règlement UE 2016/679).

Le traitement de ces données a pour stricte finalité l'exécution du présent Contrat. Il a pour finalités de permettre à SOREGIES, de gérer la conclusion du Contrat et la relation contractuelle (dont la facturation).

Les données collectées sont conservées pendant la durée nécessaire à la réalisation des finalités de traitement par SOREGIES. Au terme du Contrat, elles sont conservées pendant une période de 5 ans.

Les données personnelles collectées destinées à SOREGIES sont susceptibles d'être communiquées, dans le strict respect des finalités initiales et de la réglementation en vigueur, à des sociétés du groupe ENERGIES VIENNE, ainsi qu'à certains prestataires, sous-traitants ou tiers autorisés.

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

SOREGIES s'engage à prendre toutes les mesures et précautions utiles et nécessaires afin de garantir la protection des données personnelles collectées et notamment d'empêcher que ces dernières soient détournées, déformées ou endommagées.

La Partie dont les données sont collectées dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'information et de limitation relatifs au(x) traitement(s) effectué(s).

Toute demande en ce sens peut être adressée au délégué à la protection des données soit par courrier à l'adresse suivante : Délégué à la Protection des Données – SOREGIES – 78, avenue Jacques Cœur – CS 10 000 – 86 000 POITIERS, soit par mail : dpo@soregies.fr.

La Partie dispose également du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente, à savoir la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés sur le site www.cnil.fr.

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

Article 13 **Annexes**

Les annexes suivantes font parties intégrante du présent Accord :

ANNEXE 1 : Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

ANNEXE 2 : Servitudes légales, administratives et conventionnelles

ANNEXE 3 : Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnelle de la Centrale et du poste de livraison

ANNEXE 4 : État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du6 juillet 1989, art. 3)

ANNEXE 5 - Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux et études hors installation de la Centrale

ANNEXE 6 : Indemnités, redevance et durée du Bail Emphytéotique

ANNEXE 7 : Indemnisation des pertes d'exploitation

ANNEXE 8 : Pièces et informations à transmettre par le Promettant

ANNEXE 9 : Mandat du Promettant

ANNEXE 10 : Bulletin d'exercice de la faculté légale de renonciation au Contrat (Articles L. 121-23 à L. 121-26 du Code de la Consommation)

Fait à _____, le _____

En 2 exemplaires originaux de 17 pages + 10 annexes.

Pour le Bénéfiaire

SOREGIES
Frédéric BOUVIER
Directeur Général

Pour le Promettant

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

ANNEXE 1 - Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

Désignation de la ou des parcelles du Site

Commune	Section	Numéro	Contenance		
MONCONTOUR	ZI	0199	0ha	39a	19ca
MONCONTOUR	ZI	0198	0ha	20a	59ca
Total			0ha	**59a**	**78ca**

Formulaire de demande de renseignements

Le formulaire Cerfa n° 11194*04 a été rempli suivant les informations transmises par le Promettant et transmis par mail ou par courrier à l'administration.

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

ANNEXE 2 - Servitudes légales, administratives et conventionnelles

Le bailleur déclare qu'il n'a laissé acquérir ni conféré aucune servitude sur l'immeuble et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux, de la loi et des textes réglementaires en général, et notamment du Code et des règlements d'urbanisme et de voirie et de ceux régissant la protection de l'environnement ;
- des énonciations de son titre de propriété et autres actes ou documents qui y sont relatifs.

Au sujet de ces dernières, le bailleur déclare que les biens immobiliers objets des présentes ne sont grevés de la ou des servitudes suivantes (*à défaut de servitude, indiquer ci-après la mention « Aucune servitude »)* :

……

……

……

……

……

……

……

……

……

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

ANNEXE 3 - Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnelle de la Centrale et du poste de livraison

Surface au sol : 5000 m²

Surface photovoltaïque envisagée : Environ 550 modules photovoltaïque déployés sur une surface d'environ 3200 m²

Emplacement prévisionnel du poste de livraison : L'emplacement du poste de livraison sera déterminé ultérieurement.

Plan(s) de l'implantation et de l'installation prévue (pourra évoluer sensiblement en fonction des études d'exécution), y compris le poste de livraison :

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

ANNEXE 4 - État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du6 juillet 1989, art. 3)

Si la zone dans lequel se trouve le logement loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État, un état des risques naturels et technologiques établi conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement est joint en annexe aux présentes.

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

ANNEXE 5 - Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux et études hors installation de la Centrale

Les PARTIES ont convenu ensemble de la prise en charge des travaux nécessaires à la mise en place de l'installation photovoltaïque.

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

« ANNEXE 6 – Indemnités, redevance et durée du Bail Emphytéotique

Redevance

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer consistant en une redevance annuelle d'un montant de 800 €TTC pour une surface de 5978 m² prévue.

Conformément aux dispositifs de l'article L.2125-4 du CG3P, cette redevance est payable annuellement et par avance le 31 janvier de chaque année civile pour couvrir la période budgétaire s'étalant du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.

Pour la première et dernière année de redevance, le montant de la redevance sera calculé au prorata temporis.

Par « date de mise en service » on entend la date à laquelle la Centrale injecte les premiers kilowattheures dans le Réseau Public de Distribution.

Indexation

Le loyer sera revalorisé annuellement tel que décrit ci-dessous :

$$\textbf{Loyer}_1 = \textbf{Loyer}_0 \times \textbf{L}$$

Où :

- $Loyer_1$ = loyer à payer l'année considérée
- $Loyer_0$ = loyer de l'année précédente, pour la première année le loyer est indiqué à la présente promesse.
- L = 0,8 + 0,1 (ICHTrev-TS / ICHTrev-TS0) + 0,1 (FM0ABE0000/ FM0ABE00000)

Cette formule correspond à l'indexation du tarif d'achat de l'électricité sur les 20 premières années d'exploitation.

Formule dans laquelle :

1. ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
2. FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10 BE – prix départ usine ;
3. ICHTrev-TS0 et FM0ABE00000 sont les dernières valeurs définitives connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

Prise d'effet – Durée - Prorogations

Le bail est consenti et accepté pour une durée de quarante (40) ans qui commencera à courir à compter de la réitération du bail emphytéotique devant notaire, et sera reconductible pour deux périodes de dix (10) ans à la demande du Bénéficiaire et sous réserve que ce dernier en informe, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Promettant dans les (2) mois précédant l'expiration du Bail.

D'ores et déjà, le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

La durée du bail, en cas d'interruption de fonctionnement de la Centrale durant plus de trois mois pour des causes extérieures aux Parties, sera prorogée de la durée de cette interruption, sans que la durée totale du bail n'excède 99 ans

L'interruption de fonctionnement non causée par le comportement fautif de l'une des Parties, ne donnera pas lieu à indemnité, de part ni d'autre. »

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

ANNEXE 7 - Indemnisation des pertes d'exploitation

Le montant de l'indemnité de la perte de production est calculé selon la formule suivante (en €) :

Production électrique journalière moyenne à la période concernée (kWh)

x

Tarif d'achat en vigueur (€ / kWh)

x

Nombre de jours de perte d'exploitation

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

ANNEXE 8 - Pièces et informations à transmettre par le Promettant

- ✓ Pour une personne physique : copie du livret de famille et copie de la carte nationale d'identité
- ✓ Pour une personne morale : copie certifiée conforme des statuts à jour et extrait K-Bis de moins de 3 mois
- ✓ Copie du titre de propriété
- ✓ Attestation d'assurance de la ou des Parcelles
- ✓ Le cas échéant, copie du contrat de prêt pour le financement de l'acquisition de l'Immeuble
- ✓ En cas d'implication de tiers, copie des actes attestant du ou des droit(s) des tiers qui pourraient être impactés par le Projet (ex : tout type d'autres baux, conventions diverses donnant un droit sur le Site…)
- ✓ Le cas échéant, coordonnées du notaire du Promettant

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

ANNEXE 9 - Mandat d'autorisation

La Communauté de Communes du Pays Loudunais, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, n° 248 600 447 située 2 rue de la fontaine d'Adam 86201 Loudun

Représentée par Monsieur Joël DAZAS, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », de première part,

Et

SOREGIES, Société par Actions Simplifiées au capital de 25 726 60.00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 450 889 225, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Frédéric BOUVIER, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », de deuxième part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** »**.**

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Le **Promettant** autorise le **Bénéficiaire** :

- à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction de l'installation photovoltaïque dénommée ci-dessus « la Centrale » sur les parcelles indiquées ci-dessous :
-

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

Commune	Section	Numéro	Contenance		
MONCONTOUR	ZI	0199	0ha	39a	19ca
MONCONTOUR	ZI	0198	0ha	20a	59ca
Total			0ha	**59a**	**78ca**

- à signer tout document ou pièce nécessaire à cet effet.

Fait à _____,

Le _____

Signature :

Pour le Promettant

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

ANNEXE 10 - Bulletin d'exercice de la faculté légale de renonciation au contrat

Articles L. 121-23 à L. 121-26 du Code de la Consommation

Article L121-23 : Les opérations visées à l'article L. 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

1º Noms du fournisseur et du démarcheur ;

2º Adresse du fournisseur ;

3º Adresse du lieu de conclusion du contrat ;

4º Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ;

5º Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de services ;

6º Prix global à payer et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L. 313-1 ;

7º Faculté de renonciation prévue à l'article L. 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L. 121-23, L. 121-24, L. 121-25 et L. 121-26.

Article L121-24 : Le contrat visé à l'article L. 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L. 121-25. Un décret en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

Article L121-25 : Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L. 121-27.

Article L121-26 : Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L. 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit.

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.

En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation.

Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent aux souscriptions à domicile proposées par les associations et entreprises agréées par l'Etat ayant pour objet la fourniture de services mentionnés à l'article L. 129-1 du code du travail sous forme d'abonnement.

ANNULATION DE LA PROMESSE
DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

(Art. L. 121-23 et s. du Code de la Consommation)

CONDITIONS :

- Compléter et signer ce formulaire
- L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception
- Utiliser l'adresse figurant au dos
- L'expédier au plus tard le septième (7ème) jour à partir de la date de signature de la promesse de bail emphytéotique ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

FORMULAIRE DETACHABLE

Je soussigné(e)

Prénom et Nom :

Adresse :

Déclare renoncer à **la promesse de bail emphytéotique** signée le …….. 20……. .

Fait à ……, le …. / …. / 20….

Signature :

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	

VERSO DU FORMULAIRE DETACHABLE

A l'attention de :

SOREGIES

78 avenue Jacques Cœur

86068 POITIERS Cedex 9

Accusé de réception en préfecture
086-248600447-20231205-CC_2023_12_240-DE
Date de télétransmission : 25/01/2024
Date de réception préfecture : 25/01/2024

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	