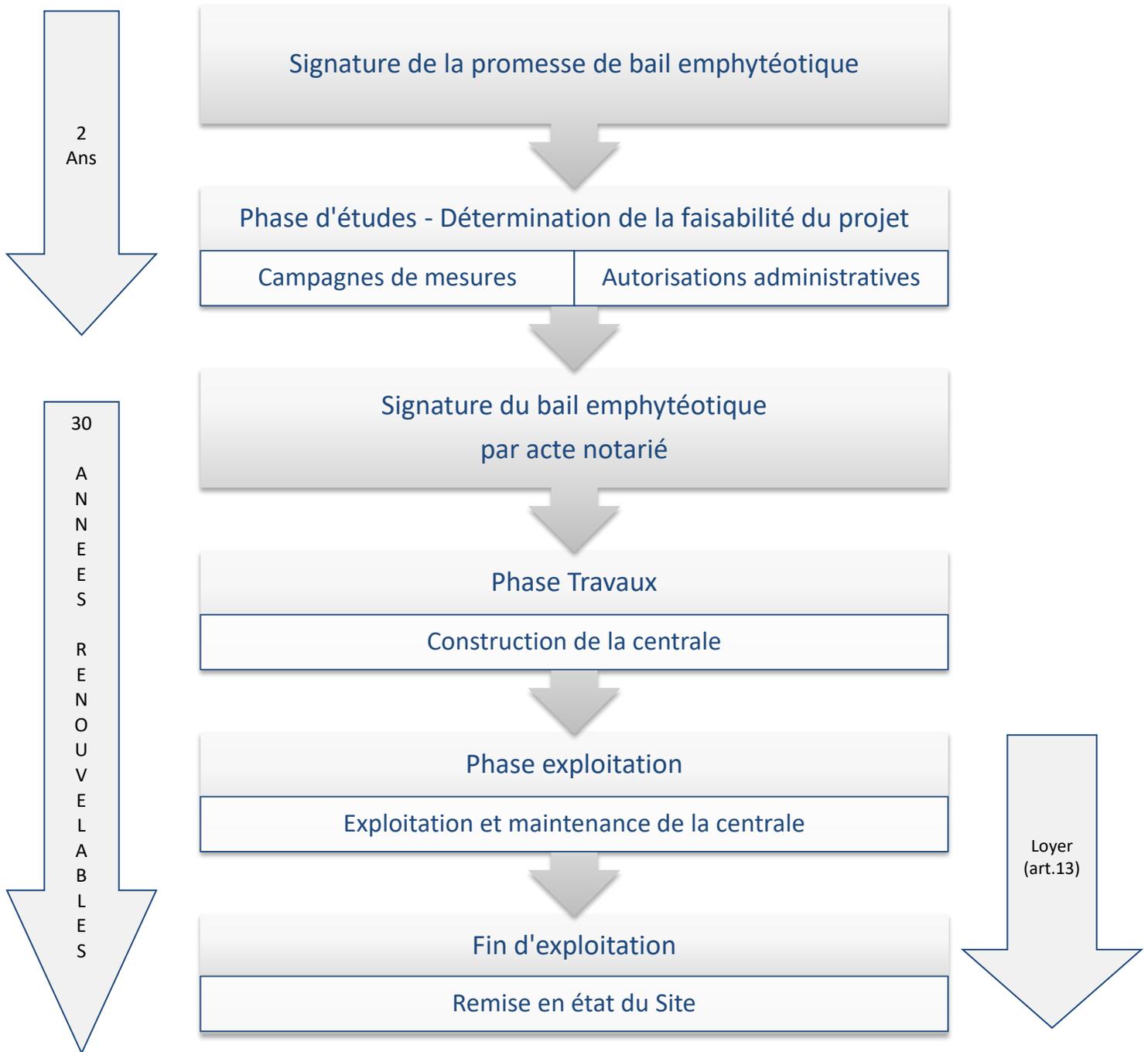


**PROMESSE DE BAIL EN VUE DE LA  
CONSTRUCTION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE AU SOL**

## Déroulement du projet

*A titre indicatif*



**PROMESSE DE BAIL EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'UNE CENTRALE  
PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

La Communauté de communes dénommée Cote Landes Nature, dans le département Landes, identifiée sous le numéro SIREN 244 000 557 représentée par Madame/Monsieur ....., déclarant être dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2020

Numéro de téléphone :

Adresse mail :

Ci-après dénommée le PROPRIETAIRE,  
**D'une part,**

**ET**

La Société dénommée CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE DE LA ZA DE GAUDET ,  
Société à responsabilité limitée, au capital de 500,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault), 188, rue Maurice Béjart, identifiée sous le numéro SIREN 753 520 816 RCS MONTPELLIER (Hérault), représentée par Monsieur François Daumard, en sa qualité de gérant

Ci-après dénommée la SOCIETE,  
**D'autre part.**

## 1) CONSTRUCTIONS PROJETEES

La SOCIETE se propose d'édifier sur les parcelles objet des présentes les constructions suivantes :

**Une centrale photovoltaïque et ses installations (Ci-après « INSTALLATION » ou « EMPRISE »), à savoir :**

- Des panneaux photovoltaïques ;
- Les pieux supportant les panneaux ;
- Le ou les postes de livraison de l'électricité ;
- Les pistes à créer ou renforcer ;
- Les réseaux enterrés d'interconnexion entre la centrale photovoltaïque et le point de raccordement au Réseau de Distribution ou de Transport.

|                           |
|---------------------------|
| <b><u>DESIGNATION</u></b> |
|---------------------------|

### **Article 1 : Désignation parcellaire**

Les biens qui fait l'objet du présent accord est désigné comme suit :

Sur la commune de Linxe (40260 )

Les parcelles suivantes :

| <b>Section</b> | <b>Numéro de parcelles</b> | <b>Contenance (m<sup>2</sup>)</b> |
|----------------|----------------------------|-----------------------------------|
| H              | 605                        | 150 385                           |

Tel que le bien se poursuite et comporte, avec toute(s) ses(s) aisance(s), dépendance(s) et immeuble(s) par destination, servitude(s) et mitoyenneté(s), sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

### **Article 2 : Servitudes**

Le PROPRIETAIRE déclare que le bien objet des présentes n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, à l'exception de celle(s) suivante(s) :

- Servitude constituée au profit de .....

### **Article 3 : Renseignements hypothécaires**

Le bien est libre de toute inscription ainsi que le déclare le PROPRIETAIRE, à l'exception de celle(s) suivante(s) :

- Inscription prise au profit de .....

Il est expressément précisé qu'il ne peut y avoir de régularisation de bail devant notaire en présence d'une hypothèque.

Le PROPRIETAIRE s'engage donc à obtenir la mainlevée partielle de l'hypothèque à sa charge exclusive. A défaut, le futur bail ne pourra être publié et la SOCIETE sera libérée de tout engagement issu de la présente promesse.

Le PROPRIETAIRE s'engage également à ne contracter aucune hypothèque sur les parcelles, objet des présentes, pendant toute la durée de la présente promesse.

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE</b> |
|---------------------------------------|

**I. CLAUSES ET CONDITIONS DE LA PROMESSE****Article 4 : Durée de la promesse**

La présente promesse aura une durée de validité de DEUX (2) années à compter de sa date de signature.

**Article 5 : Renouvellement de la promesse**

La présente promesse ne pourra être renouvelée par tacite reconduction.

**Article 6 : Confidentialité**

Les parties s'engagent à respecter le caractère confidentiel des présentes et de leurs annexes.

**Article 7 : Accord pour utiliser le(s) bien(s) à des fins d'étude**

Pendant toute la durée de la promesse, le PROPRIETAIRE autorise exclusivement la SOCIETE à :

- Mener à bien toutes les études nécessaires au développement de la centrale photovoltaïque : notamment études techniques et géotechniques, études environnementales, campagnes d'observation. Il est convenu que le PROPRIETAIRE met à disposition à titre gracieux la parcelle visée à l'article 1 des présentes, pendant toute la durée de la promesse de bail ;
- Effectuer toutes les démarches nécessaires à la réalisation du projet, notamment le dépôt auprès de toute administration de toute autorisation nécessaire au projet ;
- Pouvoir procéder, sur le bien, objet des présentes aux travaux d'aménagement du site, des zones de servitudes et de construction des aménagements.

Lors de ces éventuelles interventions, la SOCIETE s'engage à :

- Informer préalablement le PROPRIETAIRE, de sorte à perturber le moins possible l'exploitation du bien ;
- Souscrire à toutes les assurances nécessaires pendant la durée de développement du projet.

**Article 8 : Indemnité d'immobilisation**

La présente promesse a lieu à titre purement gratuit.

**Article 9 : Levée d'option**

Pendant le délai de validité de la promesse, la SOCIETE pourra, à tout moment, lever l'option, c'est-à-dire demander la réalisation de la promesse. La levée de l'option interviendra par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse du PROPRIETAIRE indiquée sur les présentes.

La SOCIETE pourra demander la signature de l'acte authentique de bail. Elle aura lieu en l'étude du notaire de la SOCIETE avec le concours du notaire du PROPRIETAIRE s'il le souhaite.

Tous les frais, droits et émoluments liés à la réitération desdits actes authentiques seront supportés par la SOCIETE qui s'y oblige.

### **Article 10 : Transmission – Cession de la promesse**

La SOCIETE pourra, sous réserve d'en informer le PROPRIETAIRE, céder à toute personne physique ou morale de son choix, tout ou partie de ses droits et obligations découlant des présentes ou les apporter en société à des tiers de son choix. Le cessionnaire sera dans l'obligation de respecter l'ensemble des obligations résultant des présentes.

Le PROPRIETAIRE stipulera tant pour lui-même que pour ses héritiers et ayants cause. Il informera la SOCIETE de tout changement concernant ses droits sur le bien. Il s'engagera à porter l'existence de la présente promesse à toute personne qui viendrait acquérir des droits sur le bien désigné et à le lui rendre opposable, notamment en cas de transfert de propriété. Il fera reporter les termes de la promesse dans tout actes relatifs au bien, objet des présentes.

## **II. CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Le bail emphytéotique promis sera soumis aux dispositions des articles L451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime et aux clauses et conditions particulières qui suivent.

### **Article 11 : Durée du bail**

Le futur bail emphytéotique sera conclu pour une durée de TRENTE (30) ans.

#### **11.1 Conditions suspensives**

Le bail sera soumis aux conditions suspensives suivantes :

- Obtention par la SOCIETE de toute autorisation administrative et éventuelle prorogation nécessaire au développement, à la construction et à l'exploitation de l'INSTALLATION, purgée de recours et de tous droit de retrait ;
- Succès à l'appel d'offre de la Commission de Régulation de l'Energie en vue de l'obtention d'un tarif d'achat du kilowattheure photovoltaïque ;
- Signature d'une convention de raccordement ;
- Obtention d'un financement ;

Les parties conviennent que les conditions suspensives énoncées ci-dessus ont été stipulées dans l'intérêt exclusif de la SOCIETE qui pourra seule y renoncer.

#### **11.2 Prise d'effet du bail**

Le bail prendra effet à compter du jour de la mise en service des INSTALLATIONS ou au plus tard dans un délai de DEUX (2) ANS à compter de la levée des conditions suspensives. Etant précisé que la mise en service industrielle est définie comme le début de l'injection dans un réseau de transport ou de distribution de l'électricité au moyen des INSTALLATIONS.

### **Article 12 : Renouvellement**

Le futur bail emphytéotique ne pourra en aucun cas être renouvelé par tacite reconduction. Toutefois, la SOCIETE pourra solliciter l'accord exprès du PROPRIETAIRE pour le renouvellement dudit bail pour une durée de VINGT (20) ANS.

### **Article 13 : Loyer**

#### **13.1 Montant du loyer**

Le futur bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle, appelée « canon emphytéotique », d'un montant total de 45 116 € (QUARANTE CINQ MILLE CENT SEIZE EUROS)

#### **13.2. Modalités de paiement du loyer**

Le loyer est dû à compter de la date de mise en service industrielle de l'installation et jusqu'à la fin du bail.

Etant précisé que la mise en service industrielle est définie comme le début de l'injection dans un réseau de transport ou de distribution de l'électricité produite au moyen de l'installation photovoltaïque.

Le loyer convenu est payable par annuité à terme à échoir au premier novembre de chaque année.

La première échéance sera payée au *pro rata temporis* à partir de la mise en service industrielle de la centrale.

De même, la dernière année sera également payée au *pro rata temporis* du 1<sup>er</sup> Novembre de l'année en cours jusqu'à la date de démantèlement.

Le PROPRIETAIRE sera tenu de délivrer gratuitement quittance.

Toute quittance, remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

Tout retard dans le règlement du loyer ou de toute autre somme due en vertu du futur bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais impartis donne lieu après mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception et restée infructueuse quinze jours après réception de cette lettre, au versement d'un intérêt de retard égal au taux EURIBOR 1 (un) mois + 2 (deux) pour cent à compter de la date de paiement prévue.

Le taux EURIBOR ainsi prévu ne sera applicable que s'il est positif.

#### **13.3 Révision du loyer**

Ce loyer fera l'objet d'une révision au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année, et pour la première fois, le 1<sup>er</sup> novembre suivant le démarrage de l'exploitation, selon la formule définie de la manière suivante : Le loyer sera indexé sur l'indice d'inflation défini dans le contrat de vente

d'électricité à EDF pour l'installation de centrale photovoltaïque. L'indice est ainsi défini dans la publication de l'arrêté (cf. Annexe 1).

La révision du loyer ne pourra en aucun cas entraîner sa diminution par rapport aux années précédentes et ledit loyer ne pourra jamais être inférieur au loyer de base, tel qu'indiqué au paragraphe 13.1.

#### **Article 14 : Travaux et état des lieux**

Pendant toute la durée du bail, la SOCIETE aura la faculté de réaliser tous travaux et opérations d'implantation, d'aménagement, d'exploitation, de maintenance, de réparation, sur L'EMPRISE prise à bail.

La SOCIETE s'engage à informer le PROPRIETAIRE de la date de démarrage des travaux et du calendrier prévu pour le chantier.

A la demande du PROPRIETAIRE, la SOCIETE fera réaliser à ses frais, un état des lieux contradictoire avant et après travaux.

#### **Article 15 : Propriété des constructions**

Pendant toute la durée du bail et jusqu'au démantèlement, les constructions édifiées, tous travaux et aménagements, toutes améliorations effectuées par la SOCIETE resteront, de convention expresse entre les parties, la propriété de cette dernière.

Pendant toute la durée du bail, la SOCIETE pourra grever de tous droits réels, privilèges et hypothèques son droit d'emphytéose et les constructions pouvant être édifiées sur le(s) bien(s) pris à bail.

Par ailleurs, la SOCIETE s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des taxes fiscales ou parafiscales découlant des installations et/ou rendues exigibles du seul fait de la délivrance des autorisations administratives nécessaires au développement, à la construction et à l'exploitation de l'INSTALLATION.

#### **Article 16 : Entretien des installations**

La SOCIETE sera tenue de conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

#### **Article 17 : Transmission – Cession de bail**

Conformément à l'article L451-1 du code rural et de la pêche maritime, la SOCIETE pourra, sous réserve d'en informer le PROPRIETAIRE, céder à toute personne physique ou morale de son choix, tout ou partie de ses droits et obligations ou les apporter en société à des tiers de son choix. Le cessionnaire sera dans l'obligation de respecter l'ensemble des obligations résultant des présentes.

Le PROPRIETAIRE stipulera tant pour lui-même que pour ses héritiers et ayants cause. Il informera la SOCIETE de tout changement concernant ses droits sur les biens. Il

s'engagera à porter l'existence du bail emphytéotique à toute personne qui viendrait acquérir des droits sur le(s) bien(s) désigné(s) et à le lui rendre opposable.

### **Article 18 : Démantèlement et restitution des lieux**

La SOCIETE s'engage à démanteler toute installation qu'elle aurait édifiée ou fait édifier sur les biens après avoir mis définitivement fin à leur exploitation, quel que soit le motif de cette cessation définitive d'activité, au plus tard un (1) an après la fin du bail si la demande en a été faite à la SOCIETE par le PROPRIETAIRE.

En tout état de cause, la SOCIETE doit débiter la remise en état des biens, avant l'expiration du bail, sans être cependant comptable de l'usure et du vieillissement normal. Cette remise en état est constatée par l'exploit d'huissier aux frais de la SOCIETE et notifiée au PROPRIETAIRE, l'état des lieux loués tenant lieu de référence.

### **Article 19 : Mention légale d'information RGPD**

Dans le cadre du développement de l'INSTALLATION et de la rédaction des accords fonciers la concernant, la SOCIETE, en qualité de responsable de traitement, est amenée à collecter, conserver et traiter des données à caractère personnel concernant le PROPRIETAIRE. Elles pourront faire l'objet d'un traitement informatisé uniquement destiné à développer le volet foncier de l'INSTALLATION. Ces données sont conservées et traitées par la SOCIETE pendant la durée du développement du projet de l'INSTALLATION. Dans le cas où des accords fonciers sont finalisés, le PROPRIETAIRE consent à ce que leurs données soient conservées et traitées pendant la toute la durée d'exécution de ces accords fonciers.

Conformément à la législation applicable en matière de protection des données, en ce compris le Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, dit RGPD, le PROPRIETAIRE bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition au traitement de leur données personnelles, d'effacement, d'oubli, de portabilité, de limitation des informations les concernant et d'opposition à leur communication à des tiers ou à leur utilisation à des fins commerciales.

Par la signature du présent acte, le PROPRIETAIRE autorise explicitement la SOCIETE à collecter et traiter ses données à caractère personnel du projet de l'INSTALLATION. La SOCIETE s'engage, par ailleurs, à respecter les exigences légales et réglementaires susmentionnées pour toutes autres données à caractère personnel concernant le PROPRIETAIRE qui seraient nécessaires au développement de son projet de l'INSTALLATION et à la rédaction des accords fonciers le concernant.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES.

Fait en deux originaux qui, du consentement de toutes les parties, demeurera en la garde de chaque partie signataire aux présentes.

Fait à.....

Le .....

**LE PROPRIETAIRE**

**LA SOCIETE**

**ANNEXES**

**Liste des annexes**

Annexe 1 : Formule de révision du loyer

Annexe 2 : Informations précontractuelles

Annexe 3 : Délibération

## ANNEXE 1 – FORMULE D'INDEXATION DU LOYER

La formule de révision est basée sur celle qui lie la SOCIETE dans son contrat pour la revente de l'énergie produite avec EDF :

Le loyer sera indexé sur l'indice d'inflation L défini comme suit :

$$L = 0,8 + 0,1 \times \frac{ICHTrev\ TS}{ICHTrev\ TSo} + 0,1 \times \frac{FM0ABE0000}{FM0ABE0000o}$$

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-TSo et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle.

Toute modification de l'indice L, qui s'applique au contrat d'achat de l'énergie renouvelable ainsi produite, emportera de plein droit à sa date d'entrée en vigueur la modification de la formule ci-dessus.

Si pour une raison quelconque, l'indice pris comme référence était supprimé, il serait remplacé de plein droit par l'indice qui lui serait substitué, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les Pouvoirs Publics.

A défaut de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par expertise. Chacune des parties désignera un expert. Faute pour une partie de procéder à cette désignation, un mois après mise en demeure par l'autre partie, il sera procédé à cette désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance statuant par ordonnance.

Faute pour ces experts de se mettre d'accord, un troisième expert sera désigné par ordonnance de référer à la requête de la partie la plus diligente, lequel aura les pouvoirs les plus étendus pour déterminer le nouvel indice.

## ANNEXE 2 – INFORMATION PRECONTRACTUELLES

Nous avons pris contact avec vous dans le cadre du développement d'un projet photovoltaïque sur la commune de Linxe

Les mentions ci-dessous synthétisent l'ensemble des informations principales contenues dans la promesse de bail emphytéotique :

### 1. *Identité de la Société*

La Société dénommée CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE DE LA ZA DE GAUDET, Société à responsabilité limitée, au capital de 500,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault), 188, rue Maurice Bédart, identifiée sous le numéro SIREN 753 520 816 RCS MONTPELLIER (Hérault), représentée par Monsieur François Daumard, en sa qualité de gérant

#### **Coordonnées de votre contact :**

Simon LAVAUD – Chef de Projets Développement Solaire  
[simonlavaud@groupevaleco.com](mailto:simonlavaud@groupevaleco.com)  
 06 31 57 39 25

### 2. *Eléments principaux de la promesse de bail emphytéotique*

Ce contrat vous engage pour une durée de 2 ans.

Les termes du futur bail y sont également définis :

- Durée : 30 ans
- Loyer : 45116€/an
- Démantèlement et remise en état du site

### 3. *Parcelle(s) concernée(s)*

La promesse de bail concerne la(les) parcelle(s) cadastrée(s), comme suit :

| Section N° | Contenance m <sup>2</sup> |
|------------|---------------------------|
| H n° 605   | 150 385                   |

**ANNEXE 3 : DELIBERATION**