

**COMMUNE D’ORAISON**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**SEANCE ORDINAIRE DU 30 MAI 2024**

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s’est réuni le 30 mai 2024 à 19h00, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Benoît Gauvan, Maire d’Oraison.

Nombre de Conseillers
En exercice : 29
Présents : 26
Pouvoirs : 3
Suffrages exprimés : 29
Date de la convocation : 13/05/2024

**Etaient présents** : Tous les membres en exercice sauf :

Mme Nathalie Ballot, pouvoir à Mme Angélique Bonnafoux  
Mme Christelle Berteau, pouvoir à Mme Marie Thérèse Martinon  
M. Julien Gozzi, pouvoir à M. le Maire

**Secrétaire de Séance** : M. Michèle Saez

**DCM 50/2024**

**OBJET : PROJET HYGREEN.**

**PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE EN VUE DE LA REALISATION  
ET DE L’EXPLOITATION D’UNE CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE  
AVEC LA SOCIETE CVE SOLAR**

**Vu** les articles L2122-1 et L2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques ;

**Vu** les délibérations du conseil municipal n°17/2022 du 29 mars 2022 et n°70/2022 du 28 septembre 2022 ;

La commune d’Oraison, propriétaire de plusieurs parcelles situées au Bois de Saint Martin, a souhaité par l’intermédiaire de l’action menée par DLVAgglo, mettre à disposition ces terrains pour contribuer directement au développement d’installations de production et de distribution d’énergies renouvelables sur son territoire.

C’est dans ce cadre que le conseil municipal a délibéré le 29 mars 2022 en faveur de l’organisation d’un appel à manifestation d’intérêt (AMI) piloté par DLVAgglo puis le 28 septembre 2022 pour choisir le lauréat de cet AMI, la société CVE Solar dont le siège social est situé 5 place de la Joliette à Marseille.

Il est désormais essentiel de concrétiser par le biais d’une promesse de bail emphytéotique la mise à disposition des terrains susceptibles d’accueillir la centrale photovoltaïque afin que CVE Solar puisse avoir la maîtrise foncière des parcelles pour réaliser les études de faisabilité et pour déposer l’ensemble des autorisations nécessaires à la mise en œuvre d’un tel projet.

Cette promesse de bail sous conditions suspensives reprises à l’article 6 de la convention ci-jointe, consentie pour une durée de 60 mois, renouvelable 1 fois pour une durée de 2 ans, est préalable à la réitération par acte authentique constatant la réalisation du bail emphytéotique.

Un comité de suivi sera constitué afin de suivre le développement du projet.

Si les études portent actuellement sur une emprise foncière de 89,5 hectares, l’emprise du projet n’excédera pas 25 hectares.

Les conditions générales du bail sont précisées dans le titre 2 de la promesse.

Concernant la redevance versée par CVE Solar à la commune, elle sera calculée sur la base du tableau ci-dessous :

<b>Tranche de Puissance</b>	<b>Formule d'ajustement (€/MWh)</b>
[5,5 MW - 10 MW]	2 314 x Puissance - 2 744
[10 MW - 14 MW]	675 x Puissance + 13 650
[14 MW - 18 MW]	725 x Puissance + 12 950
> 18 MW	625 X Puissance + 16 250

Ainsi si la puissance installée est de 22MWh, la redevance annuelle calculée sur la base de la formule ci-dessus sera de 30 000 €/MWh.

La redevance sera actualisée au 31 janvier de chaque année par l'application du coefficient d'indexation du tarif d'achat de l'électricité, défini aux conditions du contrat d'achat de l'énergie électrique produite par la centrale photovoltaïque.

En tout état de cause, entre les années 23 et 27 du Bail, le bénéficiaire s'engage à séquestrer la somme de 30 000 € (trente mille euros) par MWh, correspondant au montant du démantèlement de la centrale photovoltaïque et de remise en état du site, somme qui sera libérée lors de la 30<sup>ème</sup> année du Bail.

En application de l'article L. 111-1 du Code Forestier, la forêt communale relève du régime forestier et à ce titre l'ONF a établi un plan d'aménagement forestier pour une gestion durable de la forêt. C'est pour cette raison que l'ONF est cosignataire du bail.

Le régime forestier est financé en partie par les « frais de garderie », contribution proportionnelle versée par les collectivités propriétaires de forêt et s'élevant à 10% des revenus tirés de la forêt (vente de bois, location de chasse, concession, bail...).

Ainsi la commune devra reverser à l'ONF 10% du montant de la redevance perçue.

**LE CONSEIL MUNICIPAL  
APRES EN AVOIR DELIBERE,  
PAR 24 POUR ET**

**5 CONTRE (I.GAMBA, O. LAURENT, L. LEPLATRE, C. BOUCLIER, Y. BENESSY)**

- **APPROUVE** la promesse de bail emphytéotique à signer avec la société CVE Solar jointe en annexe.
- **AUTORISE** M. le Maire à signer cette promesse de bail et à effectuer toutes les démarches nécessaires pour sa mise en œuvre jusqu'à la signature du bail en vue de la réalisation et de l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sur le site de Bois Saint Martin.

Ainsi fait et délibéré, les jour mois et an que ci-dessus.

Pour Copie Certifiée Conforme.

Le Maire,  
  
Benoît GAUVAN

Acte publié, Affiché et Notifié le :	05/06/2024
--------------------------------------	------------

*La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Marseille ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre.*

*Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.*

## PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

En vue de la réalisation et de l'exploitation d'une Centrale Photovoltaïque

Site de Bois Saint Martin

### Entre, d'une part :

**La Ville d'Oraison**, représentée par son Maire Monsieur Benoit GAUVAN, dûment habilité par la délibération n° xxxxxxx, l'autorisant à signer la présente convention, agissant en qualité de propriétaire ou gestionnaire dûment habilité du site dont l'occupation est consentie dans le cadre de la présente convention

Ci-après dénommée le « Promettant » ou le « **Bailleur** » ;

ET

**SOCIETE CVE SOLAR**, dont le siège social est situé 5 Place de la Joliette, 13002 Marseille, enregistrée sous le numéro 534 737 291, représenté par son XXXX XXXXXX, dûment habilité à signer la présente convention,

Ci-après dénommé le « Bénéficiaire » ou l'« **Occupant** » ;

Ci-après dénommés les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** » ;

### EN PRESENCE :

#### **OFFICE NATIONAL DES FORETS (ONF), XXXX**

Intervenants aux présentes uniquement pour les besoins de l'article 1.1 Déclarations et engagements du PROMETTANT et plus particulièrement les droits et obligations liant la Commune avec l'ONF.

Il est, préalablement aux conventions objet des présentes, exposé ce qui suit :

## EXPOSE PREALABLE

Les Parties ont entamé des discussions dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) ouvert le 26 janvier 2022, piloté et coordonné par la DLVAgglo et portant sur la mise à disposition de terrains communaux, regroupés en 3 lots, des Communes membres de DLVAgglo, volontaires pour permettre l'émergence de projets de construction de centrales photovoltaïques. Ce projet a pour objet de contribuer directement au développement d'installation de production et de distribution d'énergies renouvelables sur le territoire des Communes concernées. A ce titre, la Commune d'Oraison a souhaité mettre à disposition ces terrains.

La société CVE SOLAR, après avoir procédé à une étude préliminaire, a remis une offre le 11 avril 2022 et s'est proposée de réaliser le Projet en partenariat avec ENERGIE PARTAGEE. A l'issue de l'étude de l'ensemble des offres reçues dans le cadre de l'AMI précité, le groupement ainsi représenté par la Société CVE SOLAR a été désigné lauréat par délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Oraison du 28 septembre 2022.

C'est dans ce contexte que dans l'attente de la constitution de la société de projet (ci-après la « **SOCIETE DE PROJET** ») qui sera composée de CVE SOLAR et d'EnRciT outre la DLVAgglo si elle le juge utile, les Parties ont convenu de signer la présente Promesse de bail emphytéotique.

La réalisation du PROJET de centrale solaire photovoltaïque nécessite pour la SOCIETE DE PROJET de disposer de la maîtrise foncière des PARCELLES affectées à la future centrale photovoltaïque dans les termes et conditions de l'offre de la Société de Projet.

La conclusion de la promesse de bail permettra au BENEFICIAIRE de poursuivre et de réaliser les études de faisabilité en vue de l'implantation et de l'exploitation d'une centrale photovoltaïque, de ses équipements (modules photovoltaïques, onduleurs, accessoires de génie civil et de génie électrique) et des locaux annexes nécessaires à son exploitation et sa maintenance, notamment d'un poste de livraison électrique raccordé au réseau public d'électricité, ci-après la "CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE" et plus généralement de déposer l'ensemble des autorisations nécessaires à la mise en œuvre du PROJET.

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

## Dispositions Préliminaires – Terminologie - Termes et Définitions

Les mots ou expressions utilisés aux présentes auront la signification qui leur est donnée ci-dessous :

<b>BAIL :</b>	Désigne l'acte authentique constatant la réalisation du bail emphytéotique entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE
<b>EQUIPEMENT :</b>	Désigne tous les équipements (capteurs, modules photovoltaïques, onduleurs, supports, accessoires de génie civil et de génie électrique tels que le poste de livraison électrique, de chemins d'accès et de réseaux électriques enterrés permettant d'assurer le raccordement au réseau public d'électricité, et des éventuels dispositifs de stockage) du système photovoltaïque dont le BENEFICIAIRE sera propriétaire tout au long du BAIL
<b>EMPRISE :</b>	Désigne la surface d'emprise de la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE qui n'excédera pas 25 hectares
<b>PARCELLES :</b>	Désigne les PARCELLES constituant l'assiette foncière de l'EMPRISE
<b>PROJET :</b>	Désigne la construction et l'exploitation pendant toute la durée du BAIL d'une centrale photovoltaïque selon l'Emprise qui sera retenue à l'issue des études de faisabilité
<b>PROMESSE :</b>	Désigne la promesse de bail emphytéotique objet des présentes
<b>SOCIETE DE PROJET :</b>	Désigne la société intervenant pour le compte de la société en cours de création entre CVE Solar, Energie Partagée Investissement et le cas échéant, sous réserve des délibérations à venir, notamment de la DLVA
<b>SITE</b>	Le SITE objet de la PROMESSE composé des PARCELLES et le cas échéant, de parcelles propriété du PROMETTANT mitoyennes de celles énumérées dans la présente PROMESSE

Ceci exposé, il est passé à la présente convention :

## Table des matières

TITRE 1 – CONDITIONS DE LA PROMESSE DE BAIL .....	6
ARTICLE 1 – DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT ET DU BENEFCIAIRE .....	6
Article 1.1 Déclarations et engagements du PROMETTANT .....	6
Article 1.2 Déclarations du BENEFCIAIRE.....	7
ARTICLE 2 – OBJET DE LA PROMESSE .....	8
ARTICLE 3 – DESIGNATION .....	8
ARTICLE 4 – DUREE DE LA PROMESSE DE BAIL .....	8
ARTICLE 5 - PROPOSITION ARTICLE DE SUBSTITUTION.....	9
ARTICLE 6– CONDITIONS SUSPENSIVES .....	9
Article 6.1 Énumération des conditions suspensives.....	9
Article 6.2. Non réalisation des conditions suspensives.....	10
ARTICLE 7 – POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT .....	11
ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DU PROMETTANT .....	11
ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DU BENEFCIAIRE .....	12
Article 9.1 – Comité de Suivi .....	12
Article 9.2 Mise à disposition des études et diagnostics .....	13
Article 9.3 – Pénalités et garanties .....	14
ARTICLE 10 – IMPREVISION.....	14
TITRE 2 – CONDITIONS GENERALES DU BAIL.....	15
ARTICLE 11 – CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL .....	15
Article 11.1 Entrée en jouissance – Etat des lieux .....	15
Article 11.2 Jouissance et entretien .....	15
Article 11.3 Durée .....	16
Article 11.4 Droits réels – cession –sous-location .....	16
Article 11.5 Propriété de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et des travaux et aménagements de raccordement.....	17
Article 11.6 Construction – Améliorations.....	17
Article 11.7 Servitudes .....	17
Article 11.8 Montant de la redevance fixe .....	18
Article 11.9 Indexation .....	19
Article 11.10 Charges et impositions .....	19
Article 11.11 Résiliation du BAIL .....	19
Article 11.12 Fin du BAIL – démantèlement.....	21
Article 11.13 Assurances .....	21
TITRE 3 – CONDITIONS GENERALES .....	22
ARTICLE 12 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	

REGLEMENTATION GENERALE .....	22
ARTICLE 13 – DECLARATION DE NON SINISTRE .....	23
ARTICLE 14 – POLLUTION - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT .....	23
ARTICLE 15 – PUBLICITE FONCIERE - RENONCIATION .....	23
ARTICLE 16 – CONFIDENTIALITE .....	23
ARTICLE 17 – PROTECTION DES DONNEES A CARATERE PERSONNEL .....	23
ARTICLE 18 – INDIVISIBILITE - MODIFICATION .....	24
ARTICLE 19 – RESILIATION .....	24
ARTICLE 20 – DEVOIR PRECONTRACTUEL D'INFORMATION .....	24
ARTICLE 21 – ETAT DE DEPENDANCE ECONOMIQUE – CONTRAT D'ADHESION .....	25
ARTICLE 22 – NULLITE D'UNE STIPULATION .....	25
ARTICLE 23 – REGLEMENT DES LITIGES - LOI APPLICABLE .....	25
ARTICLE 24 – COMMUNICATION .....	25
ARTICLE 25 – FRAIS .....	26
ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE .....	26
ARTICLE 27 – LISTE DES ANNEXES .....	26

# TITRE 1 – CONDITIONS DE LA PROMESSE DE BAIL

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

### Article 1.1 Déclarations et engagements du PROMETTANT

Le PROMETTANT déclare par les présentes :

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

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

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

- Qu'il est régulièrement propriétaire des PARCELLES et qu'il bénéficie d'une origine trentenaire et régulière de propriété ;
- Qu'il s'interdit pendant la durée des présentes et conformément à l'article 8 des présentes (i) de consentir un droit quelconque sur les PARCELLES autres que ceux énumérés ci-dessous, hormis les droits et obligations liant la Commune avec l'ONF (ii) de conclure toute promesse de vente ou autre, (iii) d'autoriser le dépôt d'une demande de permis de construire ou toute autre autorisation d'urbanisme à quiconque d'autre que le BENEFICIAIRE ou à toute société se substituant à lui, (iv) ou de modifier ou détériorer les PARCELLES ;
- Qu'à sa connaissance, les PARCELLES sont libres de tout privilège, de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire, légale ou autre et qu'il s'interdit d'en conférer ou d'en laisser conférer avant la signature de l'acte authentique. Le BENEFICIAIRE est informé que cette situation devra être confirmée par le notaire au stade de la réitération.
- Qu'il autorise d'ores et déjà le BENEFICIAIRE, et ses prestataires, à pénétrer sur le Site à des fins d'inspection, de planification et de réalisation des études et investigation pour les besoins du dépôt de toute autorisation administrative ainsi que cela est précisé pour le surplus à l'article 7 ci-après. D'ores et déjà, on précise que le PROMETTANT consent gracieusement au BENEFICIAIRE les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à :

- procéder à toutes études sur le SITE (relevés faunes flore, sondages, prélèvement de toute nature, géomètre, mesures du potentiel solaire...);
- déposer la demande de permis de construire ainsi que toutes autorisations administratives qu'implique la réalisation du Projet de CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE
- Il est entendu que les frais liés à ces démarches seront pris en charge exclusivement par le BENEFICIAIRE.

Il est également entendu que le BENEFICIAIRE s'engage à prévenir le PROMETTANT préalablement à tout passage que l'un de ses représentants ou que toute personne qu'il aura dûment mandaté pourrait être amené à faire sur le SITE et à remédier à tous désordres à ses frais exclusifs qui pourraient survenir à cette occasion. Le BENEFICIAIRE préviendra le PROMETTANT au moyen d'un message électronique dans les conditions de l'article 24.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le PROMETTANT s'engage à réitérer ces pouvoirs dans toute autre forme éventuellement requise, dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite par le BENEFICIAIRE.

- Le PROMETTANT remet ce jour au BENEFICIAIRE :
  - Les plans des PARCELLES (**Annexe n°1**)
- Le BENEFICIAIRE remet ce jour au PROMETTANT :
  - Le planning prévisionnel du Projet (**Annexe n°2**)

Ces documents sont joints en Annexe des présentes.

## Article 1.2 Déclarations du BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE déclare par les présentes :

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

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

## ARTICLE 2 – OBJET DE LA PROMESSE

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

Conformément aux dispositions des articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural, le PROMETTANT s'engage à donner à Bail emphytéotique au BENEFICIAIRE, à condition que celui-ci démontre avoir effectué toutes les démarches nécessaires à la levée des conditions suspensives énumérées à l'article 6.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente PROMESSE de bail emphytéotique sous les conditions suspensives ci-après stipulées et en tant que promesse seulement, se réservant la faculté de lever ou non l'option pour la conclusion du BAIL.

Une fois levée les conditions suspensives dans les conditions de l'article 6, le BAIL confèrera au BENEFICIAIRE, conformément à l'article L. 451-1 du Code rural, un droit réel sur l'Emprise.

Toutefois, faute par lui d'avoir signé le bail emphytéotique dans les formes et délais convenus à l'article 6, toutes les conditions suspensives étant réalisées, le BENEFICIAIRE sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente PROMESSE, celle-ci étant alors, de plein droit, considérée comme nulle et non avenue, le PROMETTANT recouvrant par l'échéance du terme, son entière liberté.

## ARTICLE 3 – DESIGNATION

La PROMESSE est consentie sur les PARCELLES situées sur la Commune d'Oraison et figurant au cadastre suivant les références indiquées ci-dessous et présenté sur le plan en annexe (**Annexe n°3**)

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

Il est expressément convenu que l'implantation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et la surface finale prise à bail par le BENEFICIAIRE une fois levée l'ensemble des conditions suspensives prévues dans la présente Promesse n'excède pas 25 hectares, ci-après l'« EMPRISE ». Elle fera l'objet d'un état descriptif parcellaire établi par le géomètre expert missionné par le BENEFICIAIRE.

## ARTICLE 4 – DUREE DE LA PROMESSE DE BAIL

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

La PROMESSE est consentie pour une durée de soixante (60) mois à compter de la signature des présentes.

La PROMESSE pourra être reconduite une fois, pour une durée de deux (2) ans, sous réserve que le BENEFICIAIRE sollicite son renouvellement au PROMETTANT, au plus tard quatre (4) mois avant l'expiration de la durée initiale de la PROMESSE par lettre recommandée avec avis de réception. Cette demande de prorogation devra contenir les conditions et raisons de celle-ci. Le PROMETTANT se tiendra à la disposition du BENEFICIAIRE et à première demande de ce dernier pour régulariser, sous quatre (4) mois maximums, tout avenant à la présente promesse de bail qui serait rendu nécessaire.

Les Parties pourront ainsi convenir entre elles d'un nouveau délai pour la présente PROMESSE, notamment dans le cas où le retard dans l'obtention des autorisations administratives serait imputable à l'administration ou d'un recours contre l'un des documents de planification applicable sur le Site.

La PROMESSE sera nulle et non avenue si la Levée de l'Option, telle que définie ci-après, n'est pas demandée avant les échéances citées précédemment par le BENEFICIAIRE.

Il est précisé qu'en cas de recours contre une autorisation nécessaire à la réalisation du projet telle que le permis de construire, la durée de la présente PROMESSE sera suspendue pendant toute la durée du recours jusqu'à l'obtention (i) d'une décision confirmant la validité de l'autorisation administrative et devenue irrévocable (insusceptible de recours, d'appel ou d'opposition) ou (ii) de tout acte ou décision permettant de justifier du caractère définitif de l'autorisation au profit du BENEFICIAIRE.

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

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

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

## ARTICLE 5 - PROPOSITION ARTICLE DE SUBSTITUTION

Le BENEFICIAIRE pourra céder ses droits au titre de la Promesse, au profit de la société de projet à constituer avec les partenaires publics et participatifs présentés dans son dossier de réponse à l'AMI sous réserve d'en informer le PROMETTANT dans le cadre du Comité de suivi de l'article 8 et après avoir recueilli l'accord du PROMETTANT. Le BENEFICIAIRE restant garant de l'exécution de la présente Promesse.

## ARTICLE 6– CONDITIONS SUSPENSIVES

### Article 6.1 Enumération des conditions suspensives

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

Il est précisé que cette levée d'option devra concerner la seule EMPRISE de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

Le PROMETTANT s'engage, au plus tard dans les deux (2) mois suivants la levée d'option, à signer un Bail Emphytéotique par acte authentique au profit du BENEFICIAIRE pour le SITE concerné par la levée d'option et reprenant les dispositions indiquées au Second Chapitre « Conditions du futur Bail ».

Le PROMETTANT reconnaît dès à présent que la PROMESSE est consentie et acceptée sous les conditions suspensives habituelles et de droit en la matière au bénéfice du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE notamment dans les hypothèses suivantes :

- l'obtention par le BENEFICIAIRE de toutes les autorisations administratives devenues définitives, en ce compris tous modificatifs, nécessaires à la réalisation du PROJET (notamment tout permis de construire,

permis de construire modificatif, déclaration préalable etc...) dans des conditions validées par le Comité de Pilotage notamment sur le plan environnemental et d'insertion paysagère ;

- le caractère définitif de ces autorisations s'entendant purgées de tous recours des tiers et/ou de l'absence de retrait hiérarchique.
- l'obtention d'un état hypothécaire vierge de toute inscription ou en cas d'obtention d'un état hypothécaire révélant des charges hypothécaires ou des créances garanties par la loi ou par une convention consentie sur le SITE de nature à empêcher en totalité ou en partie la construction et l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE pendant la durée du BAIL ;
- la justification d'une origine de propriété trentenaire continue et sans réserve portant sur les PARCELLES sans préjudice de qui est dit pour la parcelle C 191 ci-dessous ;
- l'obtention d'une convention de raccordement au réseau public de distribution d'électricité pour un montant inférieur à 120 000 € /Mw ;
- la justification de l'absence d'exercice de tout droit de préemption sur les PARCELLES ;
- l'obtention d'un tarif d'achat de l'électricité produite par le PROJET permettant d'atteindre un équilibre économique satisfaisant (par le biais d'une candidature permettant d'être désigné comme lauréat d'un appel d'offre organisé par la Commission de Régulation de l'Energie ou par tout autre moyen équivalent permettant de disposer des mêmes garanties tarifaires de vente de l'électricité produite) ;
- En cas de non-régularisation par le PROMETTANT des droits de propriété concernant la parcelle C 191, appartenant à la date des présentes à un propriétaire privé avec lequel le PROMETTANT est en discussion en vue de procéder à un échange de parcelles et ainsi permettre de réintégrer cette parcelle dans l'EMPRISE des PARCELLES pris à bail. Il est entendu entre les Parties qu'à défaut pour le PROMETTANT de récupérer la propriété de ladite PARCELLE, le BÉNEFICIAIRE pourra à sa discrétion décider de renoncer à ladite condition suspensive. Dans un tel cas, ladite parcelle sera retirée de l'EMPRISE du Projet, et les Parties s'engagent à rediscuter et mesurer l'impact économique de ce retrait sur le Projet.

L'ensemble de ces conditions suspensives sont stipulées au profit des deux Parties et devra être réalisé au terme de la durée de la PROMESSE éventuellement prorogée dans les conditions de l'article 4.

Les Parties s'engagent à se tenir fidèlement informées et dans les meilleurs délais de la réalisation des conditions stipulées dans la PROMESSE ainsi que de toute difficulté ou obstacle qu'elles pourraient rencontrer dans le cadre de réunions du Comité de pilotage du Projet qui pourra se réunir à l'initiative du BÉNEFICIAIRE dans les conditions prévues à l'article 9.

## Article 6.2. Non réalisation des conditions suspensives

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

Sans préjudice, le cas échéant, de la réparation des dommages subis selon les modalités prévues à l'article 7 (dans le cadre de l'accès au SITE pour les besoins de sondage et autres), aucune indemnité, notamment d'immobilisation, ne sera due par le BÉNEFICIAIRE à raison de l'abandon du PROJET, pour quelque motif que ce soit.

## ARTICLE 7 – POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT

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

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

- Procéder à toutes études, investigations et diagnostics qui seraient nécessaires sur les PARCELLES y compris forage et prélèvements du sol et du sous-sol (voir d'implanter de manière temporaire tout appareil de mesure sur les PARCELLES) ;
- Déposer toutes demandes d'autorisations administratives ou toutes autres autorisations nécessaires qu'impliquent la réalisation, la construction et l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ;
- Procéder à l'affichage sur les PARCELLES de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du PROJET et ce, en conformité avec la réglementation applicable ;
- Etablir toutes servitudes nécessaires à la bonne exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE (accès, passages, réseaux...);
- Effectuer toutes les démarches nécessaires à la construction et à l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et plus généralement à la réalisation du PROJET.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le PROMETTANT s'engage à signer à première demande dans le délai maximum de huit (8) jours toute demande qui leur en serait faite par le BENEFICIAIRE.

Il est précisé que le BENEFICIAIRE sera seul responsable de tout désordre qui pourrait être généré à l'occasion de son intervention et dont il devra répondre, le BENEFICIAIRE s'engageant dans tous les cas à une stricte remise en état des PARCELLES après son passage.

## ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DU PROMETTANT

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

Le PROMETTANT s'engage à mettre à disposition du BENEFICIAIRE, le Terrain objet des présentes est à jour de ses obligations à l'égard de l'ONF conformément au plan d'aménagement forestier éventuellement encore en vigueur au jour de la prise de possession du Terrain par le BENEFICIAIRE.

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

Par ailleurs, au cas où il ne souhaiterait pas préempter, il est expressément convenu qu'en cas de vente à un tiers du Terrain, pendant la période de validité de la Promesse, les engagements souscrits par le PROMETTANT seront opposables au futur propriétaire du Terrain et intégralement repris par ce dernier.

Pour le cas où le PROMETTANT serait contraint de procéder à une telle vente, il s'engage à en informer préalablement le BENEFICIAIRE, et à lui notifier la désignation des biens à céder, le prix proposé et les conditions principales de la cession

envisagée, de manière que le BENEFCIAIRE soit en mesure, dans le délai de deux (2) mois à compter de la notification du projet de cession et si bon lui semble, de se substituer au tiers acquéreur.

## ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DU BENEFCIAIRE

### Article 9.1 – Comité de Suivi

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

Dans l'intervalle et pendant toute la durée de la présente PROMESSE, le BENEFCIAIRE s'engage à restituer l'état d'avancement du PROJET au PROMETTANT à l'occasion d'un comité de suivi qui se réunira sur demande du BENEFCIAIRE ou du PROMETTANT dans les conditions décrites ci-dessous.

Le BENEFCIAIRE veillera à concevoir la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE disposant d'une parfaite insertion dans le paysage et son Site.

Cette insertion sera appréciée dans le cadre du comité de suivi constitué pour les besoins du Projet ci-après le "**Comité de Suivi**".

Le BENEFCIAIRE devra se conformer à chacune des étapes du Projet à toutes les réglementations, normes, DUT et règles de l'art applicables aux études, diligences et travaux à réaliser de sorte que la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE soit toujours conforme à la réglementation en vigueur pendant toute la durée de la Promesse puis du Bail.

Pendant la durée de la Promesse, le BENEFCIAIRE s'engage à informer le PROMETTANT de l'avancement du Projet et de son engagement à accomplir les démarches permettant de mettre en œuvre le Projet dans les conditions du Comité de Suivi décrites ci-dessous.

Le Comité sera composé au moins d'un représentant du PROMETTANT, du BENEFCIAIRE, et de l'ONF et pourra, si les Parties le souhaitent et en conviennent, être composé également d'un ou plusieurs invité(s). Les réunions du Comité pourront porter sur plusieurs Sites dont le BENEFCIAIRE peut avoir été désigné lauréat en même temps dans un souci d'efficacité et d'optimisation du Projet.

Le Comité de Suivi se réunira trimestriellement et/ou sur demande de la Partie qui y a intérêt après notification intervenue dans les conditions de l'article 24 « Communication » pour permettre au Comité de Suivi de se prononcer sur les points spécifiques suivants :

#### Sujets relatifs au développement du Projet.

- Se prononcer sur le sort du Projet en cas non-obtention des études préalables visée à l'article 6 – « Conditions suspensives », pour des motifs, dûment justifiés, liés aux contraintes d'urbanisme et/ou d'aménagement du paysage
- Se prononcer sur la qualité et l'insertion paysagère de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE
- Se prononcer sur tous les choix de définition du projet résultants des enjeux identifiés en phase de développement par les différentes études (environnementales, paysagères, hydrauliques, forestières, etc..)
- Se prononcer sur la demande de prorogation de la Promesse, au regard notamment des justificatifs apportés par le BENEFCIAIRE et des contraintes d'exploitation du Projet.

- Plus généralement être informé de l'état d'avancement du développement du Projet en vue de l'organisation de la levée des conditions suspensives et sur la substitution du PROMETTANT au profit de la société de projet à constituer par ce dernier pour les besoins du Projet.

Le Comité de Suivi se prononcera sur le sort du Projet sur la base des éléments transmis par le BENEFICIAIRE dont notamment les éléments suivants qui devront permettre in fine de constater la levée des conditions suspensives dans les conditions de l'article 6 :

- o Attestation d'assurances - Responsabilité Civile
- o Dossier d'autorisation d'urbanisme accepté
- o Etudes de sol / études géotechniques réalisés
- o Planning final et contractuel (incluant la date de mise en service)

Les décisions du Comité concernant le Site seront notifiées au BENEFICIAIRE dans les conditions de l'article 24 « Communication ».

- Sujets relatifs à un cas urgent : recours ou refus d'autorisation

Le Comité se réunira également, en cas d'urgence, dans un délai de 10 à 20 jours (hors mois d'août) à compter de la réception d'une étude technique défavorable ou d'un refus ou d'un recours contre une autorisation d'urbanisme ou administrative par le BENEFICIAIRE qui en informera le PROMETTANT sans délai et au plus tard dans les 10 jours de celui-ci.

Le Comité évaluera les chances de succès du recours et les Parties décideront ensemble d'une éventuelle prorogation de la Promesse pour le Site concerné pendant toute la durée du recours jusqu'à l'obtention (i) d'une décision confirmant la validité de l'autorisation administrative et devenue irrévocable (insusceptible de recours, d'appel ou d'opposition) ou (ii) de tout acte ou décision permettant de justifier du caractère définitif de l'autorisation au profit du BENEFICIAIRE.

On précise que pour l'application de cette stipulation, par recours, il convient d'entendre tout recours gracieux, contentieux ou hiérarchique.

En cas de différend persistant au sein du Comité de Suivi sur la suite à donner pour un Site, les Parties s'efforceront, dans un délai de quinze (15) jours suivant la notification de l'existence d'un différend, par lettre recommandée avec avis de réception ou tout moyen leur permettant d'en justifier la bonne réception visant le présent article, de le résoudre à l'amiable en se référant à la commune intention des signataires.

En cas de litige persistant, les Parties concernées conviennent de soumettre le différend à une réunion ad hoc dont la composition est laissée à la libre appréciation des Parties en vue d'une prise de décision dite « haut niveau » dans un délai qui ne saurait excéder dix (10) jours. Cette décision devra contenir les faits, moyens et propositions retenues en vue d'une résolution amiable du différend.

A défaut, seront mises en œuvre, les dispositions relatives aux "Litiges" de l'article 23.

## Article 9.2 Mise à disposition des études et diagnostics

En cas de non-poursuite du développement par le BENEFICIAIRE du Site dans le cadre de la Promesse pour quelques raisons que ce soit, le BENEFICIAIRE s'engage à mettre à disposition du PROMETTANT, à première demande et à titre gratuit, une copie des livrables et synthèses des études réalisées pour chacun des Sites concernés pour ses besoins propres, étant précisé que ces livrables et études demeureront la propriété du BENEFICIAIRE.

Sont notamment concernés, et sans que cette liste soit limitative, les études réalisées par le BENEFICIAIRE dans le cadre du développement du Projet.

## Article 9.3 – Pénalités et garanties

### 9.3.1 Indemnité pour manquement du BÉNÉFICIAIRE à ses engagements

En cas de défaillance du BÉNÉFICIAIRE dans la levée des conditions suspensives de l'article 6 ou dans le cadre du suivi du Projet dans les conditions prévues à l'article 6 et, qui auraient pour conséquence que le BÉNÉFICIAIRE ne puisse pas prendre possession de l'EMPRISE, le BÉNÉFICIAIRE sera redevable, après réception d'une mise en demeure adressée par le PROMETTANT au BÉNÉFICIAIRE restée infructueuse pendant un mois d'une indemnité forfaitaire de Cinquante Mille Euros (50 000 euros) pour chaque année d'exécution de la Promesse sans préjudice pour le PROMETTANT de la possibilité de faire fixer son complet préjudice.

Le paiement de la pénalité par le BÉNÉFICIAIRE l'exonère de la poursuite du développement du Site concerné par la pénalité.

Cette pénalité n'est pas due dans les cas où le PROMETTANT, dans le cadre du Comité de Suivi et dans les conditions décrites à l'article 9.1 reconnaît le caractère insurmontable des contraintes techniques extérieures rencontrées par le BÉNÉFICIAIRE et qui l'empêche de lever les conditions suspensives.

Dans ces cas de non réalisation du Projet par le BÉNÉFICIAIRE au sens de cet article 9.3.1, ce dernier remettra les études, autorisations qui auront été réalisés au PROMETTANT à titre gracieux (études techniques, autorisations administratives ou urbanistique, convention de raccordement et études préalables au raccordement ...).

### 9.3.2 Indemnité pour manquement du Promettant à ses engagements

En cas de manquement du PROMETTANT à ses engagements, d'un gravité suffisante pour priver les Parties de la possibilité de conclure le BAIL, notamment en cas de violation de son engagement d'exclusivité ou dans l'hypothèse où le Bail ne serait pas, du fait du PROMETTANT, réitéré dans le délai indiqué à l'article 6.1, le PROMETTANT, après une mise en demeure du BÉNÉFICIAIRE restée infructueuse, devra verser au BÉNÉFICIAIRE une somme correspondant à l'ensemble des coûts engagés au titre du développement du Projet à la date de la mise en œuvre de cette clause, avec un plafond d'un million deux cent douze mille euros (1 212 000,00 €) et sur justificatifs détaillés par le BÉNÉFICIAIRE et selon l'état d'avancement du Projet...

Ce montant est destiné à couvrir les coûts, externes et internes, exposés dans le cadre de l'étude de faisabilité et plus généralement, du développement du Projet, et perdus par le BÉNÉFICIAIRE. Sous réserve des dispositions légales et jurisprudentielles en la matière, les Parties prévoient que cette somme sera libératoire.

## **ARTICLE 10 – IMPREVISION**

La présente Promesse a été conclue en considération de son environnement au moment de sa signature et est subordonnée à la persistance de cet environnement dans le temps. Dans le cas où pendant la période de validité de la présente Promesse, dans des circonstances qui ne pouvaient être raisonnablement prévues à la date de conclusion de la Promesse, la situation générale et les données sur lesquelles la présente Promesse est basée, étaient modifiées de manière substantielle, exposant le BÉNÉFICIAIRE à des difficultés d'exécution importantes, les Parties s'engagent à manifester leur compréhension mutuelle en vue d'opérer les ajustements et révisions nécessaires pour rétablir l'équilibre économique global de la Promesse.

Le BÉNÉFICIAIRE, s'il estime que les conditions énoncées à l'alinéa ci-dessus sont remplies, en avisera le PROMETTANT par lettre recommandée avec accusé de réception, qui précisera la date et la nature des évolutions survenues, une évaluation

des difficultés et déséquilibres induits, et les propositions faites par lui pour y remédier. A la suite de cette notification, les Parties se concerteront sur les ajustements proposés et/ou à apporter pour rétablir la situation générale et/ou les données sur lesquelles se fonde la présente Promesse.

Dans le cas où les Parties ne parviendraient pas à trouver un accord dans les soixante (60) jours à compter de la notification, le BENEFICIAIRE pourra proroger une (1) fois la période de discussion, pour permettre aux Parties de parvenir à un accord. En cas d'échec de ce rapprochement, le BENEFICIAIRE pourra recourir à l'article 23 ci-dessous, en proposant le cas échéant dans la phase amiable, une conciliation ou une médiation. Alternativement, le BENEFICIAIRE pourra résilier la Promesse moyennant un préavis écrit de trente (30) jours au PROMETTANT, et aucune indemnité ne sera due par l'une des Parties à l'autre.

## TITRE 2 – CONDITIONS GENERALES DU BAIL

### ARTICLE 11 – CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Le BAIL aura lieu aux clauses usuelles et de droit en matière de baux emphytéotiques et sous les conditions particulières ci-après. Il portera sur l'EMPRISE qui correspondra à la partie des PARCELLES désignées à l'article 3 ci-dessus et dans les limites d'une surface de 25 hectares.

#### Article 11.1 Entrée en jouissance – Etat des lieux

Le BENEFICIAIRE prendra l'EMPRISE dans l'état où elle se trouvera à la date de son entrée en jouissance.

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

Un état des lieux sera établi contradictoirement aux frais du BENEFICIAIRE par acte sous seing privé en double exemplaire à une date fixée conjointement ou à défaut par acte d'huissier au plus tard au jour du démarrage des travaux de construction de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

#### Article 11.2 Jouissance et entretien

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

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

Le PROMETTANT s'engage quant à lui à assurer au BENEFICIAIRE une jouissance paisible du SITE.

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

### Article 11.3 Durée

- Durée initiale

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

1. Une période comprise entre le jour de la prise d'effet du BAIL et le jour de la mise en service de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE sans que cette période ne puisse excéder une année ;
2. Une durée de 30 années entières et consécutives à compter de la mise en service de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE, matérialisée par son raccordement au réseau électrique par le gestionnaire de réseau public d'électricité ;

Ce BAIL conférera au BENEFICIAIRE un droit réel sur l'EMPRISE.

- Prorogation du BAIL

Le BAIL pourra être prorogé une (1) fois, pour une durée de dix (10) ans supplémentaires, sur option du BENEFICIAIRE, notifiée au PROMETTANT par lettre recommandée avec accusé de réception adressée six (6) mois au moins avant la date d'échéance du Bail.

### Article 11.4 Droits réels – cession – sous-location

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

Le BENEFICIAIRE pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits résultant du BAIL, ou les apporter en société à des tiers de son choix.

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

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

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

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

Le PROMETTANT pourra céder une/des PARCELLES sous réserve du respect du droit de préférence prévu à l'article 8 au bénéfice du BENEFICIAIRE dans les conditions décrites ci-dessus. Il s'engage à informer son acquéreur de ce que le nouveau propriétaire deviendra bailleur et sera soumis aux obligations résultant de la PROMESSE et du BAIL.

## Article 11.5 Propriété de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et des travaux et aménagements de raccordement

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

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

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

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

## Article 11.6 Construction – Améliorations

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

## Article 11.7 Servitudes

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur le SITE hormis celles rappelées dans la présente promesse.

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

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

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

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

- Servitude de passage

Le PROMETTANT s'obligera ainsi à constituer, le cas échéant, au profit du SITE une servitude de passage, à titre gratuit, destinée à permettre le passage, l'accès et le stationnement pour piétons et véhicules, et en particulier l'installation des engins de levage nécessaires, durant les phases de construction, exploitation, maintenance et démantèlement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE. Cette servitude autorisera le BENEFICIAIRE à créer toutes infrastructures nécessaires à cet effet (création d'un virage d'accès, création de chemins, renforcement et/ou élargissement de chemins existants).

Un plan d'identification de la servitude sera annexé au Bail.

- Servitude de passage des câbles électriques et autres réseaux souterrains

Le PROMETTANT s'obligera également à constituer au profit de l'EMPRISE une servitude de passage, à titre gratuit, des câbles électriques et autres réseaux pour les besoins de l'activité du BENEFICIAIRE.

Pour les besoins du passage des réseaux souterrains, le BENEFICIAIRE pourra effectuer les travaux nécessaires à l'aménagement de la bande souterraine : enlèvement, abattage et/ou dessouchage de toute plantation se trouvant à proximité et susceptible de gêner le passage ou d'occasionner des avaries aux réseaux.

Un plan d'identification de la servitude sera annexé au Bail.

- Servitude de non aedificanti et de non altius tolendi

Le PROMETTANT s'engagera enfin à titre de servitude à ne rien entreprendre ou laisser entreprendre sur les autres parcelles lui appartenant ou celles qu'il pourrait acquérir, qui pourrait représenter une gêne pour le bon fonctionnement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE, notamment la plantation de haies ou d'arbres nouveaux, l'édification ou la surélévation de constructions de toute nature (bâtiment, édifice, mur, etc.) susceptibles de générer de l'ombre sur la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'un accord écrit préalable de la part du BENEFICIAIRE. Le PROMETTANT s'oblige notamment à constituer une servitude de défrichement et d'élagage des branches ou troncs d'arbres déjà plantés.

Un plan d'identification de la servitude sera annexé au Bail.

## Article 11.8 Montant de la redevance fixe

En cas de réalisation, le BAIL sera consenti et accepté moyennant le versement par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT d'une redevance versée annuellement à chaque date anniversaire de la signature du bail et pour la première fois à la date de mise en service de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE (le cas échéant au prorata temporis de l'année écoulée à compter de la signature de l'acte).

Le montant de la redevance en k€/MWc est fonction de la puissance MWc qui sera installée, selon le tableau suivant :

Tranche de Puissance	Formule d'ajustement (€/MWc)
[5,5 MW - 10 MW]	$2\,314 \times \text{Puissance} - 2\,744$
[10 MW - 14 MW]	$675 \times \text{Puissance} + 13\,650$
[14 MW - 18 MW]	$725 \times \text{Puissance} + 12\,950$
> 18 MW	$625 \times \text{Puissance} + 16\,250$

Par conséquent, sur la base du tableau ci-dessus, si la puissance installée est de 22MWc, la redevance calculée sur la base de la formule ci-dessous sera de 30 000€/MWc.

Tout retard dans le paiement d'une somme exigible en exécution du Bail fera l'objet d'un calcul d'intérêts jour par jour au taux légal de base majoré de trois (3) points, et ce, de plein droit et ce, après une simple mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, au titre des frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette, le tout sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire.

Les frais de poursuites ou de mesures conservatoires, en ce compris les frais et honoraires des Huissiers, Avocats et tous autres conseils du Bailleur, ainsi que tous les frais de levée d'états et de notifications seront à la charge du Preneur et considérés comme suppléments et accessoires de la Redevance automatiquement et sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire. Ils s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant si le Bail se poursuit.

L'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre du présent article seront considérées comme suppléments et accessoires de la redevance, leur non-paiement pouvant entraîner la résiliation du Bail dans les conditions ci-dessous exposées.

### Article 11.9 Indexation

La redevance sera actualisée au 31 janvier de chaque année par l'application du coefficient d'indexation du tarif d'achat de l'électricité, défini aux conditions du contrat d'achat de l'énergie électrique produite par la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

### Article 11.10 Charges et impositions

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

### Article 11.11 Résiliation du BAIL

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

- Résiliation à l'initiative du PROMETTANT

A défaut de paiement de la redevance pendant deux années consécutives, le PROMETTANT sera autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résiliation du BAIL, conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du Code rural.

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

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

En outre, dans le cas où le BENEFICIAIRE ou ses ayants droits auraient, pour les besoins du financement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE, constitué des sûretés au profit de tiers ou conclu un crédit-bail notifié au PROMETTANT les actes correspondants, la résiliation ne pourra avoir lieu à la requête du PROMETTANT sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de sûretés ou aux organismes de crédit-bail, avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date

à laquelle la sommation de payer ou d'exécution aura été signifiée à ces derniers. Si, à l'expiration de ce délai de deux mois, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au PROMETTANT leur substitution pure et simple dans les obligations du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT pourra alors demander la résiliation judiciaire du BAIL.

- Caducité du Bail

L'installation et l'exploitation normale et rentable de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE étant une cause essentielle et déterminante du consentement du BENEFICIAIRE au Bail, les Parties conviennent que si, passé un délai incompressible de dix-huit (18) ans et un (1) jour à compter de la signature du Bail, venait à survenir l'un des événements suivants :

- le SITE objet du Bail ne répond plus à la destination qui justifie sa location ;
- l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE se révèle déficitaire (sur présentation de la dernière liasse fiscale du BENEFICIAIRE) ;
- la poursuite de l'installation ou de l'exploitation de la Centrale devient impossible en raison du retrait, de la suspension ou de l'annulation des autorisations administratives nécessaires, d'une expropriation pour cause d'utilité publique, ou par suite d'un changement de la réglementation en vigueur ;
- changement du contexte économique, politique, technique ou juridique applicable, compromettant la rentabilité de l'exploitation de la Centrale ou rendant le coût de la poursuite de cette exploitation manifestement disproportionné ;
- annulation, suspension, résiliation ou résolution du contrat initial permettant au Preneur de commercialiser l'électricité produite par la Centrale (achat, contrat de complément de rémunération ou tout autre contrat) ;
- absence de cadre et/ou de contrat, à l'issue du contrat initial, permettant au Preneur de commercialiser l'électricité produite par la Centrale et/ou permettant une exploitation rentable de la Centrale ;
- abandon du Projet par le Preneur, pour des raisons objectives et légitimes,
- sinistre total ou partiel permettant pas la poursuite de la production d'électricité dans des conditions économiques raisonnables.

le Preneur aura la faculté d'invoquer la caducité du Bail et notifiera celle-ci au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, la caducité prenant effet de plein droit trois (3) mois après sa délivrance, sans indemnité au profit du Bailleur.

Si l'une ou l'autre des hypothèses listées ci-dessus devait survenir au cours des dix-huit (18) premières années du Bail, la caducité du Bail, sans indemnité au profit du Bailleur, pourra également être invoquée par le Preneur ; ce dernier devra cependant, pour que la caducité prenne effet, saisir le juge pour qu'il la constate.

- Imprévision

Le présent Bail a été conclu en considération de son environnement au moment de sa signature et est subordonnée à la persistance de cet environnement dans le temps. Dans le cas où pendant la période de validité du présent Bail, dans des circonstances qui ne pouvaient être raisonnablement prévues à la date de conclusion du Bail, la situation générale et les données sur lesquelles le présent Bail est basé, étaient modifiées de manière substantielle, exposant le Preneur à des difficultés d'exécution importantes, les Parties s'engagent à manifester leur compréhension mutuelle en vue d'opérer les ajustements et révisions nécessaires pour rétablir l'équilibre économique global du Bail.

Le Preneur, s'il estime que les conditions énoncées à l'alinéa ci-dessus sont remplies, en avisera le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, qui précisera la date et la nature des évolutions survenues, une évaluation des difficultés et déséquilibres induits, et les propositions faites par lui pour y remédier. A la suite de cette notification, les Parties se concerteront sur les ajustements proposés et/ou à apporter pour rétablir la situation générale et/ou les données sur lesquelles se fonde le présent Bail.

Dans le cas où les Parties ne parviendraient pas à trouver un accord dans les soixante (60) jours à compter de la notification, le Preneur pourra proroger une (1) fois la période de discussion, pour permettre aux Parties de parvenir à un accord. En cas d'échec de ce rapprochement, le Preneur pourra recourir à l'article 16 ci-dessous, en proposant le cas échéant dans la phase amiable, une conciliation via un conciliateur amiable ou judiciaire:

Alternativement, le Preneur pourra résilier le Bail de plein droit, moyennant un préavis écrit de trente (30) jours au Bailleur, et aucune indemnité ne sera due par l'une des Parties à l'autre.

## Article 11.12 Fin du BAIL – démantèlement

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

A la fin du bail, que cette dernière survienne au terme normal du Bail ou de façon anticipée, pour quelque raison que ce soit, et en raison de considérations tant environnementales qu'économiques, les Parties conviennent expressément qu'ils seront maintenus en place.

Leur propriété, et en particulier, celle de la Centrale, sera dès lors transférée, sans indemnité et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte, au Bailleur qui pourra disposer ainsi de l'électricité produite pour son propre usage ou pour la revendre, en fonction de la réglementation en vigueur. La Centrale et les biens dont il s'agit seront transférés « en l'état » au Bailleur, qui ne pourra exiger une remise à neuf ou une garantie de rendement ou de rentabilité de la Centrale. A partir du transfert de propriété, l'exploitation de la Centrale sera à charge et sous la seule responsabilité du Propriétaire, qui devra s'acquitter des charges d'entretien et réparations de toute nature et devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives ou accords de droit privé nécessaires à l'exploitation de la Centrale.

Le Bailleur pourra, dans tous les cas sauf en cas de résiliation anticipée du Bail pour défaillance du Bailleur, demander au Preneur de démanteler la Centrale et les constructions, ouvrages et installations édifés sur le Terrain loué.

Dans l'hypothèse où le Bail demeurerait en vigueur jusqu'à son terme normal, le Bailleur s'engage à notifier son choix au Preneur au moins douze (12) mois avant ce terme. Dans les cas où le Bail prendrait fin de manière anticipée, ce choix, lorsqu'il appartiendra au Bailleur, devra être notifié au Preneur avec un préavis suffisant.

Le démantèlement pourra, sur demande du Bailleur, n'être que partiel. Dans ce cas, le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur, au minimum douze (12) mois avant la fin du Bail, ou, en cas de fin anticipée, avec un préavis suffisant, la liste des équipements qu'il souhaiterait le cas échéant conserver.

Le démantèlement portera sur tous les éléments de la Centrale, mais exclura expressément le démantèlement du réseau des câbles, tuyaux, canalisations, et gaines, sauf demande expresse du Bailleur.

Le démantèlement sera réalisé dans un délai de douze (12) mois après la fin du Bail.

D'un commun accord entre les Parties, il est convenu que le démantèlement sera effectué aux frais du Preneur, qui conservera la propriété des équipements démontés et fera son affaire de leur recyclage. Par ailleurs, la redevance ne sera pas due par le Preneur pendant la phase de démantèlement, sauf résiliation anticipée du Bail pour faute du Preneur.

A la demande du Bailleur, et si un état des lieux d'entrée a été établi, de manière contradictoire et le cas échéant par acte extrajudiciaire, un état des lieux sera dressé en fin de Bail et/ou à l'issue des opérations de démantèlement, dans les mêmes formes que l'état des lieux d'entrée.

En tout état de cause, entre les années 23 et 27 du Bail, le BENEFICIAIRE s'engage à séquestrer la somme de 30 000 € (trente mille euros) par MWh, correspondant au montant du démantèlement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et de remise en état du SITE, somme qui sera libérée lors de la 30<sup>ème</sup> année du Bail.

## Article 11.13 Assurances

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à assurer, pour des sommes suffisantes et auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables au jour de la souscription, les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile, leurs pertes d'exploitation et les dommages aux biens dont ils sont propriétaires ou gardiens. Ils s'engagent maintenir en vigueur ces assurances pendant toute la durée du Bail.

### **Assurances du Preneur**

Le Preneur s'engage à assurer pour des sommes suffisantes auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables au jour de la souscription (i) ses travaux, installations, matériel et autres biens se trouvant sur le Terrain contre tout dommages et notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, d'effondrement, événements et catastrophes naturelles ; et (ii) les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il pourrait encourir en qualité d'exploitant de la Centrale.

Pendant la période d'installation de la Centrale, le Preneur sera notamment tenu de souscrire une assurance de dommages à l'ouvrage et de faire souscrire par les entreprises chargées de la réalisation des travaux et aménagements, les contrats d'assurance de responsabilité décennale, Tous Risques Chantiers et Risques Montage Essais.

#### **Sinistres, affectation des indemnités d'assurance**

En cas de sinistre assuré par le Preneur, l'indemnité versée sera employée à la réparation et la remise en état de la Centrale, des travaux et aménagement de raccordement et des remises en état ou remplacement éventuel des biens.

## TITRE 3 – CONDITIONS GENERALES

Ces dispositions sont communes avec le PROMESSE et le BAIL. En tant que de besoins ces dispositions feront corps avec le BAIL.

### ARTICLE 12 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plus généralement, le BENEFCIAIRE reconnaît que le PROMETTANT a satisfait à ses obligations d'information des servitudes risques et information sur les sols conformément aux dispositions de l'arrêté du 18 décembre 2017 modifiant la définition de l'ERNMT visés aux articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement et L. 174-5 du nouveau Code minier et ce, selon état qui demeure annexé aux présentes (Annexe n°4)

## **ARTICLE 13– DECLARATION DE NON SINISTRE**

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

## **ARTICLE 14 – POLLUTION - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

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

## **ARTICLE 15 – PUBLICITE FONCIERE - RENONCIATION**

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

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

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

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

## **ARTICLE 16– CONFIDENTIALITE**

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

## **ARTICLE 17 – PROTECTION DES DONNEES A CARATERE PERSONNEL**

Dans le cadre de l'exécution de la PROMESSE, chacune des Parties peut être amenée à recevoir ou avoir accès à des données à caractère personnel protégées par la législation applicable en matière de protection des données, et notamment

le Règlement Général européen sur la Protection des Données (UE) 2016/679 (« RGPD ») et la législation en vigueur dans tout Etat membre venant préciser les dispositions du RGPD.

Les informations recueillies par chacune des Parties pourront faire l'objet d'un traitement, informatisé ou non, dont chaque Partie agit en qualité de responsable de traitement et destiné à la gestion, au suivi de la relation contractuelle et à l'exécution de la PROMESSE entre les Parties. Les données à caractère personnel sont destinées aux services internes de chaque Partie concernés par l'exécution du contrat et à leurs prestataires techniques, chaque Partie s'engageant à en assurer ou faire assurer la confidentialité conformément à la réglementation applicable en matière de protection de données personnelles.

Les Parties s'engagent l'une à l'égard de l'autre à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la réglementation applicable en matière de protection de données personnelles.

Les données personnelles sont conservées par chaque Partie pendant la durée de la PROMESSE augmentée des délais de prescription légale. Elles ne feront l'objet d'aucun transfert en dehors du territoire de l'UE.

Conformément à la réglementation applicable en matière de protection de données personnelles, chaque Partie s'engage à faire respecter à l'égard des personnes physiques concernées par le traitement de leurs données personnelles, leurs droits d'accès, de rectification, d'opposition pour motif légitime et d'effacement dans la mesure où les données ne sont pas nécessaires à l'exécution de la PROMESSE.

En cas de litige, elles bénéficient également du droit de saisir la CNIL.

Il est ici précisé que chaque Partie reste propriétaire de ses bases de données comprenant les Données Personnelles.

## **ARTICLE 18 – INDIVISIBILITE - MODIFICATION**

La présente PROMESSE en ce inclus ses annexes constituent l'unique accord entre les Parties sur son objet et annule et remplace toute convention, tout échange de lettres et toute communication antérieure écrite ou orale, ou tout accord quelconque qui aurait pu intervenir entre les Parties ou leurs représentants antérieurement à la date des présentes relatives au même objet.

Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir à quelque moment que ce soit de l'un quelconque des droits et obligations visés dans la PROMESSE, de façon temporaire ou permanente, ne pourra être interprété comme une renonciation à son droit à faire observer ultérieurement chaque clause et condition de la PROMESSE.

La PROMESSE ne pourra être modifiée en tout ou en partie que par voie d'avenant, c'est-à-dire par un document écrit, exprimant la volonté des Parties de le modifier, et signé par un représentant de chacune des Parties dûment habilité à cet effet.

## **ARTICLE 19 – RESILIATION**

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des PARTIES de l'une quelconque des obligations mises à sa charge aux termes des présentes, l'autre partie pourra résilier la présente PROMESSE de bail par simple lettre recommandée avec accusé de réception et ce, six mois après une mise en demeure restée sans effet.

## **ARTICLE 20 – DEVOIR PRECONTRACTUEL D'INFORMATION**

Chacune des Parties a expressément fait part à l'autre Partie de toutes informations ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu de la PROMESSE ou la qualité des Parties dont l'importance est déterminante de son consentement. En particulier, chacune atteste avoir reçu l'ensemble des informations précontractuelles prévues par la réglementation en vigueur le cas échéant.

## **ARTICLE 21 – ETAT DE DEPENDANCE ECONOMIQUE – CONTRAT D'ADHESION**

Chacune des PARTIES déclare ne pas se trouver dans un état de dépendance économique ni vis-à-vis de l'une ou l'autre des Parties, ni vis-à-vis de tout tiers, et que les termes et conditions de la PROMESSE ne confèrent à aucune PARTIE un avantage manifestement excessif au sens de l'article 1143 du Code civil.

Chacune des PARTIES déclare et reconnaît que la PROMESSE est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, dont les stipulations ont été librement négociées entre elles. En particulier, chacune des Parties déclare qu'aucune de ces stipulations ne crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des Parties.

## **ARTICLE 22 – NULLITE D'UNE STIPULATION**

La nullité de l'une quelconque des stipulations résultant des présentes, pour quelque cause que ce soit, n'affectera pas la validité des autres stipulations quelles qu'elles soient, pour autant que l'économie générale de la PROMESSE soit préservée. Dans un tel cas, les Parties s'engagent à substituer si possible à la stipulation illicite ou inapplicable, une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

## **ARTICLE 23 – REGLEMENT DES LITIGES - LOI APPLICABLE**

La présente PROMESSE est soumise au droit français.

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

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

Si le litige n'a pas pu trouver de solution amiable, il sera porté devant la juridiction compétente du lieu des PARCELLES cédées à BAIL.

## **ARTICLE 24 – COMMUNICATION**

Toutes les communications, notifications, et mises en demeure qui seraient nécessaires pour l'exécution des présentes seront effectuées dans les conditions ci-dessous et adressées au siège social ou au domicile élu de la Partie qui en sera destinataire conformément aux dispositions de l'arrêté du 7 février 2007 pris en application de l'article R. 2-1 du code des postes et des communications électroniques et fixant les modalités relatives au dépôt et à la distribution des envois postaux, ou encore par acte extrajudiciaire, ou par remise d'un écrit en mains propres contre récépissé.

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

### Identification de l'interlocuteur des Parties

Interlocuteur du PROMETTANT  
[XXXXXXXXXXXXX]

Interlocuteur du BENEFICIAIRE :  
[XXXXXXXXXXXXX]

Toute notification doit être faite par écrit aux domiciles fixés ci-dessous :

- par courrier électronique, pour les communications simples ;
- par courrier avec avis de réception ou électronique recommandé avec accusé de réception, pour les communications officielles.

Il est expressément convenu et accepté par les Parties que les notifications et la transmission des Décisions du Comité de Suivi seront faites par courrier électronique.

En cas d'urgence, les notifications peuvent être remises, par porteur, au siège de l'autre Partie, avec accusé de réception de celle-ci.

Les transmissions électroniques au titre du présent article sont confirmées par notification écrite.

À défaut de stipulations spécifiques contraires fixées dans la PROMESSE ou le Bail tout délai imparti aux Parties commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai.

## ARTICLE 25 – FRAIS

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

## ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

## ARTICLE 27 – LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Plans des Parcelles

ANNEXE 2 : Planning Prévisionnel du Projet

ANNEXE 3 : Liste des Parcelles avec numéro de cadastre

ANNEXE 4 : Etat des Risques (attention obligatoire)

En TROIS (3) exemplaires qui, d'un commun accord, restent en la garde et possession de chacune des PARTIES

Fait à .....

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

**LE PROMETTANT**

**COMMUNE XXXX**

Nom

Prénom

Qualité

Signature

**Le BENEFICIAIRE**

**XXXXXX**

Nom

Prénom

Qualité

Signature

**L'OFFICE NATIONAL DES  
FORETS**

Nom

Prénom

Qualité

Signature



ANNEXE 1 : Plans des Parcelles



ANNEXE 2 : Planning Prévisionnel du Projet

Planning synthétique projet



