

**PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE  
ET/OU DE CONSTITUTION DE SERVITUDES  
AVEC CONDITIONS SUSPENSIVES**

ENTRE

➤ **D'UNE PART :**

EDF EN France, société par actions simplifiée au capital de 100 500 000 Euros, dont le siège social est à Cœur Défense – Tour B – 100 Esplanade du Général de Gaulle - 92932 Paris La Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro B 434 689 915, représentée par Monsieur Didier HELLSTERN, Directeur Régional, dûment habilité,

*ci-après désignée comme le « **BENEFICIAIRE** » ou « **PRENEUR** »*

➤ **ET, D'AUTRE PART**

Agissant en qualité de propriétaire :

La métropole « Dijon Métropole », représentée par ....., en sa qualité de ....., domiciliée 40 avenue du Drapeau - BP 17510 - 21075 - Dijon Cedex

*ci-après désigné ensemble comme le « **PROMETTANT** » ou « **PROPRIÉTAIRE** ».*

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** sont ci-après désignés ensemble les « PARTIES » et individuellement une « PARTIE ».

Paraphes :

Page | 1

<b>Propriétaires</b>	<b>EDF EN France</b>

## EXPOSE PREALABLE

La société EDF EN France, **Bénéficiaire**, est une société ayant pour activités, l'étude, le développement et la réalisation en vue de leur exploitation, de projets de parcs photovoltaïques permettant la production et la vente d'électricité au moyen d'énergie renouvelable. Tout projet photovoltaïque est susceptible d'être porté par une société spécialement constituée et dédiée à sa construction et à son exploitation.

Dans ce contexte, le **Bénéficiaire** a formé le projet, sous réserve de validation du potentiel solaire, du résultat des études de faisabilité technique et de l'obtention des autorisations nécessaires, de développer et réaliser une centrale photovoltaïque sur divers terrains situés sur la Commune de DIJON (ci-après le «**Projet** »).

L'emplacement des structures portant les panneaux photovoltaïques, du ou des postes de livraison, des aménagements (clôtures, ...) et des servitudes nécessaires (passages et chemins d'accès, câbles) liés à l'implantation de la future centrale photovoltaïque ne pourront être précisés qu'une fois les études de faisabilité réalisées et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Le **Promettant**, intéressé et favorable à ce Projet, est disposé à mettre les terrains lui appartenant qui sont désignés à l'article 1 ci-dessous (ci-après le «**Terrain** ») à la disposition du **Bénéficiaire** pour permettre son développement et sa réalisation en offrant à ce dernier, par le biais de la présente promesse de bail emphytéotique (ci après la «**Promesse**»), la faculté de prendre à bail emphytéotique sur tout ou partie du Terrain.

Les Parties ont en conséquence convenu d'arrêter ci-après, les termes et conditions dans lesquelles le **Promettant** promet au **Bénéficiaire** de lui donner à bail emphytéotique sur tout ou partie du Terrain.

Paraphes :

Page | 2

<b>Propriétaires dit « le Promettant »</b>	<b>EDF EN France dit « le Bénéficiaire »</b>

# CONVENTION

## ARTICLE 1 – DESIGNATION DU TERRAIN OBJET DE LA PROMESSE CONSENTIE PAR LE PROMETTANT

Le Terrain appartenant au **Promettant**, objet de la présente Promesse, figurant sur les plans joints en **Annexe 1**, est désigné dans le tableau ci-dessous :

Commune	Code Postal	Lieudit	Section	N°	Surf (en m <sup>2</sup> )
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	36	11600
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	37	6190
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	38	6000
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	39	6570
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	40	2460
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	41	6830
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	42	7048
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	43	1278
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	44	1526
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	45	1526
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	46	29112
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	47	28550
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	48	22300
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	49	6950
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	50	1590
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	51	1576
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	52	3152
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	53	7352
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	54	17407
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	56	2850
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	57	1580
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	58	1470
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	67	2860
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	70	30950
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	71	21050
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	72	631
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	73	4070
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	74	4020
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	75	6990
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	76	10441
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	77	19
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	78	3100
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	79	10337
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	80	7920
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	81	1083
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	82	3104
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	83	1740
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	84	286
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	85	1123
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	86	582

Paraphes :

Page | 3

Propriétaires dit « le Promettant »	EDF EN France dit « le Bénéficiaire »

DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	87	2114
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	88	1382
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	90	930
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	103	2141
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	108	1711
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	110	4213
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	113	473
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	114	400
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	117	16815
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	120	1562
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	121	2398
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	126	25427
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	129	2830
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	130	13504
DIJON	21 000	Aux Charmes d'Asnières Nord	AB	141	2283

Soit au total 55 parcelles.

## **ARTICLE 2 - PROMESSE**

Par les présentes et afin de permettre au **Bénéficiaire** d'étudier, développer, implanter, exploiter et entretenir une centrale photovoltaïque, le **Promettant** confère, à titre d'engagement ferme et irrévocable, au **Bénéficiaire** la faculté de :

- **prendre à bail emphytéotique tout ou partie du Terrain.** En effet, compte tenu du plan d'implantation définitif des différents éléments composant la centrale photovoltaïque, tel qu'il aura été déterminé par le **Bénéficiaire**, en fonction de ses contraintes techniques, foncières et administratives inhérentes à ce type de projet, il pourra être opéré, sur demande et aux seuls frais du **Bénéficiaire**, toute division parcellaire du Terrain afin que seules les parties du Terrain telles que déterminées par le **Bénéficiaire** soient prises à bail emphytéotique.

ET/OU,

- **grever le Terrain ou toute nouvelle parcelle issue de la division du Terrain, des servitudes réelles** qui s'avèreront nécessaires à l'implantation et l'exploitation de la centrale photovoltaïque, et ce, au profit de tous terrains constituant l'assiette de l'un ou l'autre des équipements, aménagements ou constructions composant la centrale photovoltaïque. Les servitudes généralement nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sont définies et décrites en **Annexe 2** (ci-après les « **Servitudes** »).

Après la réalisation des condition suspensives et en cas de Levée de l'Option (telle que définie ci-après), le bail emphytéotique et/ou les Servitudes seront consentis selon les conditions notamment de durée et de prix, évoquées à l'article 6 ci-après.

Paraphes :

Page | 4

Propriétaires dit « le Promettant »	EDF EN France dit « le Bénéficiaire »

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS SUSPENSIVES**

La réalisation de la présente promesse de bail est soumise :

Du chef du Promettant :

- A la constatation actée par délibération du conseil communautaire de Dijon Métropole que le site d'implantation du projet n'est plus affecté à l'usage direct du public ou à un service public ;
- Suite à cette constatation, au déclassement du terrain par délibération du conseil communautaire de Dijon Métropole, en application du de l'article L. 2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Du chef du Bénéficiaire :

- L'obtention du permis de construire purgé de tout recours
- Etre lauréat à un appel d'offre de la Commission de la Régulation de l'Energie

Lesdits documents devront être adressés à l'autre partie par courrier recommandé avec accusé de réception dans les 15 jours suivant leur obtention.

### **ARTICLE 4 – DUREE DE LA PROMESSE, MODALITES DE LEVEE DE L'OPTION**

**4.1.** Après constatation de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives, la réalisation de la présente Promesse (dite « Levée d'Option ») pourra être demandée par le Bénéficiaire, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis en main propre au Bénéficiaire contre récépissé et ce, pendant une période de 5 (cinq) années à compter de la signature de la présente Promesse (ci-après « le Délai »). Etant rappelé les délais inhérents au développement d'un tel projet, le Délai sera prorogé de plein droit de 2 (deux) années dans l'hypothèse où le Bénéficiaire justifierait au Propriétaire, un mois avant l'expiration du Délai, du dépôt de la ou des demandes de permis de construire relatives à la centrale photovoltaïque.

Le Bénéficiaire précisera dans sa Levée d'Option, la ou les parties du Terrain qu'il entend prendre à bail emphytéotique et/ou celle(s) devant être grevées de Servitudes.

**4.2.** Si, à l'issue du Délai, éventuellement prorogé, le Bénéficiaire n'a pas levé l'option, la présente Promesse sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ou formalité, et les Parties déliées de toute obligation réciproque sauf l'indemnité d'immobilisation réglée au Promettant comme il est dit ci-dessous.

**4.3.** En cas de Levée d'Option par le Bénéficiaire, un acte portant bail emphytéotique et/ou constitution de Servitudes sera alors régularisé, en la forme authentique devant Maître..... Notaire à ..... désigné par le Promettant (ou à défaut, si le Promettant ne souhaite pas le désigner, par un Notaire choisi par le Bénéficiaire), et ce dans un délai maximum de 6 (six) mois à compter de la Levée d'Option (ci-après l'« Acte Authentique »).

### **ARTICLE 5 – OBLIGATIONS DU PROMETTANT RESULTANT DE LA PRESENTE PROMESSE**

#### **5.1. Pouvoirs et autorisations consentis dès à présent par le Promettant**

Dès à présent, le **Promettant** donne au **Bénéficiaire** les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier, ses salariés, ses préposés et/ou mandataires à :

- Accéder au Terrain afin de procéder notamment à toute étude (sondage, passage d'un géomètre, mesures du potentiel solaire, etc.) ; sous sa responsabilité et avec tous les moyens de sécurisation qui s'avèreraient nécessaires au site ;

Paraphes :

Page | 5

Propriétaires dit « le Promettant »	EDF EN France dit « le Bénéficiaire »

- Déposer les demandes de toutes les autorisations administratives nécessaires qu'impliquent le développement, la réalisation et l'exploitation du projet de centrale photovoltaïque;
- Afficher sur le Terrain toutes autorisations administratives obtenues en vue de la réalisation du projet de centrale photovoltaïque.

Dans le cadre des présentes autorisations, et en particulier celle de procéder dès à présent à des études, le **Bénéficiaire** s'engage à remettre le cas échéant le Terrain en son aspect initial dès la fin des travaux nécessaires aux études.

## **5.2. La présente Promesse implique également qu'à compter de ce jour et pendant toute sa durée :**

- Le **Promettant** s'interdit d'effectuer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du Terrain et de consentir un quelconque droit réel ou personnel, susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au **Bénéficiaire** et de manière générale, de porter atteinte au projet de centrale photovoltaïque.  
Ainsi et notamment, le **Promettant** s'interdit de contracter avec tout tiers tout acte, relatif notamment à des projets d'implantation de centrale photovoltaïque et/ou à tout autre projet, qui compromettrait de manière directe ou indirecte, le projet de centrale photovoltaïque du **Bénéficiaire**.
- Le **Promettant**, s'il procédait à la vente de tout ou partie du Terrain, devrait en informer préalablement le **Bénéficiaire** et s'engage à communiquer aux tiers acquéreurs, usufruitiers ou indivisaires une copie de la Promesse et à leur faire obligation d'en respecter l'intégralité des clauses et conditions.
- Plus généralement, le **Propriétaire** s'engage à informer le **Bénéficiaire** de tout changement relatif à leur situation personnelle, hypothécaire ou locative affectant le Terrain.

## **ARTICLE 6 – CONDITIONS DU FUTUR ACTE AUTHENTIQUE EN CAS DE LEVEE DE L'OPTION**

### **6.1. En cas de prise à bail emphytéotique avec ou sans constitution de servitudes**

L'Acte Authentique portant bail emphytéotique et, le cas échéant, constitution de Servitudes, aura lieu aux conditions usuelles et de droit en ces matières, et aux conditions particulières principales décrites et rappelées ci-après.

#### ➤ **Durée**

La durée du bail emphytéotique sera fixée à 30 (trente) ans à compter de la signature du bail emphytéotique et ne pourra être tacitement reconduit ou prolongé. Toutefois, le bail emphytéotique sera prorogable pour deux périodes successives de 10 (dix) ans chacune sur demande écrite et exprès du **Preneur**, notifiée au **Propriétaire** un an au moins avant l'échéance du terme de la période contractuelle en cours. Le bail, dont le terme aura ainsi été prorogé, continuera de s'exécuter aux mêmes termes et conditions et un acte notarié sera dressé, aux frais du **Preneur**, à seule fin de constater cette prorogation.

Aucune prorogation ou reconduction conventionnelle ne pourra conduire à ce que la durée totale du bail emphytéotique excède 99 ans conformément à l'article L451-1 alinéa 2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

#### ➤ **Etat initial**

Un plan de division et d'encombrement périphérique établi par un Géomètre-Expert fera apparaître dans le détail l'emprise définitive des différents éléments composant la centrale photovoltaïque

Paraphes :

Page | 6

Propriétaires dit « le Promettant »	EDF EN France dit « le Bénéficiaire »

pendant la durée de l'exploitation.

L'accès à la centrale photovoltaïque, le passage des câbles et l'emplacement définitif des installations seront établis en tenant compte des contraintes techniques et administratives du **Preneur** en concertation avec le **Propriétaire**.

➤ **Loyer du bail emphytéotique**

Au titre du bail emphytéotique, le **Preneur** sera redevable à l'égard du **Propriétaire**, d'un loyer composé :

- d'une indemnité de base arrêtée à un montant global, unique, forfaitaire et non révisable de 500 € (cinq cents euros) due et payable par le **Preneur** au **Propriétaire** au jour de la signature de l'Acte Authentique.
- d'un loyer complémentaire annuel, dû à la date d'ouverture du chantier de la centrale photovoltaïque, et dont le montant sera de 1 000 € /ha utilisé/an (mille euros par hectare utilisé).

Le loyer complémentaire ci-dessus sera dû et exigible annuellement à la date d'anniversaire de l'ouverture de chantier de la centrale photovoltaïque et ce jusqu'à la date de son démantèlement.

Le paiement des loyers s'effectuera entre les mains du **Propriétaire** par chèque ou virement, conformément à la loi.

Le **Preneur** sera libre de l'utilisation et de l'aménagement du terrain pris à bail emphytéotique sans aucun autre loyer, indemnité ou paiement d'une quelconque somme autre que le loyer ci-dessus défini.

Ainsi, les Servitudes associées (l'enfouissement et le passage de câbles entre 80 et 120 cm de profondeur, le tour d'échelle, les accès... plus amplement définies en **Annexe 2**) seront consenties sans supplément de loyer ni autre redevance ou indemnité.

➤ **Entretien**

Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le **Preneur** entretiendra et maintiendra à ses frais en parfait état l'ensemble des installations réalisées par lui sur les parcelles prises à bail.

➤ **Responsabilité et assurance**

Le **Preneur** sera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation, l'installation ainsi que la présence et l'exploitation de la centrale photovoltaïque. A ce titre, le **Preneur** souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable et devra en justifier sur simple demande du **Propriétaire**.

➤ **Taxes**

Le **Preneur** devra acquitter pendant la durée du bail emphytéotique, les impôts, contributions et taxes de toute nature grevant, ou pouvant grever, les parcelles prises à bail emphytéotique et les constructions édifiées, sans que le **Propriétaire** puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

➤ **Cession, Apport en société, Sous-location**

Conformément à l'article L 451-1 du Code rural et de pêche maritime, le bail emphytéotique confèrera au **Preneur** un droit réel susceptible d'hypothèques qui pourra être cédé. Ce droit pourra également être apporté en société ou faire l'objet d'une sous-location.

Toute cession ou tout apport en société devra, pour être opposable au **Propriétaire**, lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Paraphes :

Page | 7

<b>Propriétaires dit « le Promettant »</b>	<b>EDF EN France dit « le Bénéficiaire »</b>

Toute sous location devra, pour être opposable au **Propriétaire**, lui être notifiée.

➤ **Pacte de préférence**

Le **Propriétaire** s'obligera, au cas où il se déciderait à vendre tout ou partie des biens pris à bail emphytéotique, et pendant toute la durée de ce bail, à donner la préférence au **Preneur** (ou à son successeur en qualité de **Preneur**) sur tout autre acquéreur, pour l'acquisition dudit terrain et ce, à égalité de prix et conditions de vente.

➤ **Résolution judiciaire**

La résolution du bail emphytéotique pourra être demandée par le **Bailleur** dans les conditions prévues par l'article L.451-5 du Code Rural:

- en cas d'inexécution par le **Preneur** des obligations résultant du bail ou si des détériorations graves sont commises par lui sur le fonds
- en cas de défaut de paiement de deux redevances consécutives après une sommation restée sans effet.

➤ **Caducité**

L'exploitation normale d'une centrale photovoltaïque constituant un élément déterminant du consentement du **Preneur** au bail emphytéotique, les Parties conviennent que si, passé un délai incompressible de 18 ans et 1 jour à compter de la signature du bail emphytéotique, venait à survenir l'un des évènements suivants :

- Interdiction de tout ou partie de la centrale photovoltaïque implantée sur les biens loués et plus largement sur le site d'implantation de la centrale photovoltaïque pour une cause indépendante du **Preneur** ;
- Cessation (par résiliation ou annulation) du contrat d'achat de l'électricité conclu pour une cause indépendante du **Preneur** ;
- Modification législative ou réglementaire bouleversant l'équilibre économique de l'exploitation de la centrale photovoltaïque et rendant le coût de la poursuite de celle-ci manifestement disproportionné ;
- Destruction, par suite d'un sinistre, de 50% et plus des constructions et aménagements de la centrale photovoltaïque et/ou du réseau de transport d'électricité.

Le **Preneur** aura la faculté d'invoquer la caducité du bail emphytéotique et notifiera celle-ci au **Propriétaire**. En aucun cas, la caducité ne pourra être invoquée moins de 18 ans et 1 jour à compter de la prise d'effet du bail emphytéotique et elle donnera lieu, au profit du **Propriétaire**, au versement d'une indemnité forfaitaire correspondant à 15 % du montant cumulé des loyers annuels restant à courir (sans indexation) jusqu'au terme initial du bail emphytéotique.

➤ **Démantèlement de la centrale photovoltaïque**

Le **Preneur** s'engagera à assurer le démantèlement conformément à la réglementation en vigueur et ce, à l'issue du bail emphytéotique ou, en cas de décision de cessation d'exploitation de la centrale photovoltaïque avant le terme du bail, dans l'année suivant la prise de décision. Le **Preneur** devra plus généralement restituer aux biens loués leur aspect initial. Sur demande du **Propriétaire**, un état des lieux après démantèlement sera établi par un expert aux frais du **Preneur**.

**6.2. En cas de Levée d'Option à seule fin de constitution de servitudes**

Paraphes :

Page | 8

Propriétaires dit « le Promettant »	EDF EN France dit « le Bénéficiaire »



Dans l'hypothèse où, comme il en a la faculté, le **Bénéficiaire** levait l'option aux seules fins de constitution de Servitudes sur tout ou partie du Terrain objet de la Promesse sans prise à bail emphytéotique, les dites Servitudes seront constituées pour venir grever la ou les parties du Terrain concernée(s) telles qu'identifiées par le **Bénéficiaire** (« Fonds Servants ») au profit de la ou des parties du Terrain prise(s) à bail emphytéotique et/ou, plus généralement de tout terrain sur lequel sera implantée la centrale photovoltaïque (« Fonds Dominants »), le tout de manière à rendre possible la construction et l'exploitation de la centrale photovoltaïque, en ce compris les opérations de maintenance et d'entretien.

L'Acte Authentique portant constitution des Servitudes aura lieu aux conditions usuelles et de droit en ces matières et aux conditions particulières principales décrites et rappelées ci-après :

➤ **Durée**

Les Servitudes auront une durée de 30 (trente) ans à compter de la signature de l'acte de constitution de servitudes.

Elles seront prorogables pour deux périodes successives de 10 (dix) ans chacune sur demande écrite et expresse du **Preneur** notifiée au **Propriétaire** un an au moins avant l'échéance du terme de la période contractuelle en cours. Les Servitudes, dont le terme aura ainsi été prorogé, continueront de s'exécuter aux mêmes termes et conditions et un acte notarié sera dressé, aux frais du **Preneur**, à seule fin de constater cette prorogation. Les Servitudes cesseront automatiquement et de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, au complet démantèlement de la centrale photovoltaïque.

➤ **Etat Initial/Emprises**

Un plan de division et d'encombrement périphérique établi par un Géomètre-Expert fera apparaître dans le détail l'emprise définitive des différents éléments composant la centrale photovoltaïque pendant la durée de l'exploitation. Les frais du Géomètre-Expert, seront supportés par le **Preneur** tel qu'il l'est écrit à l'article 10.

L'accès à la centrale photovoltaïque, le passage des câbles et l'emplacement définitif des installations seront établis en tenant compte des contraintes techniques et administratives du **Preneur** en concertation avec le **Propriétaire**.

➤ **Construction, Exploitation et Entretien**

Pendant toutes les phases d'installation, de construction et d'exploitation de la centrale photovoltaïque, le **Propriétaire** s'engage à laisser libre accès aux parcelles grevées de Servitudes pour tous travaux nécessaires notamment d'installation, de construction et de maintenance de la centrale photovoltaïque.

Pendant toute la durée des Servitudes, le **Bénéficiaire** entretiendra et maintiendra, à ses frais, en parfait état l'ensemble des installations de la centrale photovoltaïque en ce compris les chemins d'accès, câbles et réseaux réalisées par lui sur les parcelles grevées de Servitudes.

➤ **Responsabilité et assurance**

Le **Bénéficiaire** sera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation, l'installation ainsi que la présence et l'exploitation de la centrale photovoltaïque. A ce titre, le **Bénéficiaire** souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable et devra en justifier sur simple demande du **Propriétaire**.

<b>Propriétaires dit « le Promettant »</b>	<b>EDF EN France dit « le Bénéficiaire »</b>

➤ **Redevances dues au titre des Servitudes non associées à un bail emphytéotique**

Au titre des Servitudes qui viendront grever les parcelles, le **Bénéficiaire** sera redevable envers le **Propriétaire** de redevances au jour de la signature de l'Acte Authentique, dont le montant sera calculé et arrêté en fonction des différentes sujétions et charges qui seront effectivement imposées aux dites parcelles, soit :

- Au titre de la constitution de droits et servitudes de tour d'échelle : une indemnité globale et forfaitaire de 500 € (cinq cents euros) par an. Cette redevance annuelle sera due et exigible pour la première fois à la date de signature de l'Acte Authentique, puis annuellement à chaque date anniversaire de l'ouverture de chantier et ce jusqu'au démantèlement. A la demande du Propriétaire, cette indemnité ne sera pas indexée
- Au titre des droits et servitudes d'accès, utilisation des chemins existants (remis en état ou non par le Bénéficiaire) et/ou mise en place d'un rayon de giration temporaire : une indemnité, globale, forfaitaire et annuelle de 0,5 €/m<sup>2</sup> (cinquante centimes d'euro par mètre carré) avec un minimum garanti forfaitaire de 500 € (cinq cents euros) Cette redevance annuelle sera due et exigible pour la première fois à la date de signature de l'Acte Authentique, puis annuellement à chaque date anniversaire de l'ouverture de chantier et ce jusqu'au démantèlement. A la demande du Propriétaire, cette indemnité ne sera pas indexée.
- Au titre des droits et servitudes de passage de câbles et réseaux enfouis : Pour tout mètre linéaire de câbles enfouis sous la ou les parcelles grevée(s), une indemnité unique, globale, forfaitaire et non révisable de 2,00 €/ml (deux euros par mètre linéaire) avec un minimum garanti forfaitaire de 500 € (cinq cents euros).

Les redevances uniques pour les constitutions de droits et servitudes prévues aux alinéas b et c ci-dessus seront dues et exigibles au jour de la signature de l'Acte Authentique.

Le paiement de toutes redevances s'effectuera entre les mains du **Propriétaire**, par chèque ou virement, conformément à la loi.

➤ **Démantèlement**

Lors du démantèlement de la centrale photovoltaïque, le **Bénéficiaire** s'engage à restituer aux parcelles grevées de Servitudes leur aspect initial sur simple demande du **Propriétaire**, et ce dans un délai maximum de un an à compter du complet démantèlement de la centrale photovoltaïque.

**ARTICLE 7 – FORCE OBLIGATOIRE**

En cas de Levée d'Option, compte tenu de l'accord des Parties sur les conditions générales et essentielles de l'Acte Authentique à conclure comportant bail emphytéotique et/ou constitution de Servitudes sur tout ou partie du Terrain, il est d'ores et déjà convenu que dans le cas où l'une des Parties se refuserait de manière expresse ou implicite à régulariser le dit Acte Authentique, comme il est dit ci-avant, l'autre Partie sera en droit de la mettre en demeure par acte extrajudiciaire d'avoir à procéder à cette régularisation en l'étude du Notaire désigné par le **Promettant** (ou à défaut de désignation par le **Promettant**, le Notaire désigné par le **Bénéficiaire**), au jour et heure qu'elle fixera.

Si à ces jours et heure, l'une des Parties ne régularise pas l'Acte Authentique, l'autre Partie pourra poursuivre en justice la constatation du bail emphytéotique et/ou des constitutions de servitudes, aux frais de la Partie défaillante.

Paraphes :

Page | 10

<b>Propriétaires dit « le Promettant »</b>	<b>EDF EN France dit « le Bénéficiaire »</b>

## **ARTICLE 8 – ETHIQUE ET RESPECT DE LA LEGISLATION EN VIGUEUR**

Chacune des Parties s'engage à exécuter la présente Promesse dans le respect des législations et réglementations en vigueur.

Chacune des Parties s'engage, tout particulièrement, à respecter les règlements anti-corruption et à s'interdire tout acte susceptible de constituer une prise illégale d'intérêt telle que définie par l'article 432-12 du nouveau Code Pénal et ici reproduit : « *Le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public ou par une personne investie d'un mandat électif public, de prendre, recevoir ou conserver, directement ou indirectement, un intérêt quelconque dans une entreprise ou dans une opération dont elle a, au moment de l'acte, en tout ou partie, la charge d'assurer la surveillance, l'administration, la liquidation ou le paiement, est puni de cinq ans d'emprisonnement et d'une amende de 500.000 €, dont le montant peut être porté au double du produit tiré de l'infraction.* ». Les définitions et recommandations sur la prise illégale d'intérêt sont reprises et expliquées en **Annexe 3**.

## **ARTICLE 9 – SUBSTITUTION**

Ainsi qu'il a été exposé au préambule, le **Bénéficiaire** est susceptible de poursuivre le développement, la réalisation et l'exploitation de la centrale photovoltaïque par le biais d'une société spécialement constituée à cet effet, appelée « Société de Projet ».

Aussi, et d'accord exprès entre les Parties, le **Bénéficiaire** pourra se substituer dans le bénéfice de la présente Promesse et/ou dans le bénéfice du futur Acte Authentique, toute personne morale de son choix qui prendra alors la qualité de **Bénéficiaire** et, ultérieurement, de **Preneur**, le tout sous la seule réserve, d'une part, que le substitué s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions de la présente Promesse et, d'autre part, que ladite substitution soit notifiée au **Promettant**, par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie à l'autre Partie.

## **ARTICLE 10 – FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments tant des présentes que de leurs suites seront supportés par le **Bénéficiaire/Preneur** qui s'y oblige expressément.

En particulier, le **Bénéficiaire** s'engage à prendre en charge les frais d'étude sur le Terrain y compris les frais du Géomètre-Expert ainsi que les frais relatifs aux démarches administratives, les frais notariés d'établissement de l'Acte Authentique, ainsi que l'ensemble des droits en découlant.

## **ARTICLE 11 – LOI APPLICABLE - LITIGES**

Le présent Contrat est soumis au Droit Français. Tout litige relatif à l'interprétation, la validité ou l'exécution de la présente Promesse sera soumis au Tribunal de grande instance du lieu de situation du Terrain.

## **ARTICLE 12 – COMMUNICATIONS**

Toutes les communications, notifications ou mises en demeure qui seraient nécessaires pour l'exécution des présentes seront effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social ou au domicile élu de la Partie qui en sera destinataire, tout délai courant de la date de première présentation de cette lettre, les indications de la Poste faisant foi, ou encore par acte extrajudiciaire ou par remise d'un écrit contre récépissé.

Chacune des Parties s'oblige à notifier à l'autre son changement de siège social ou de domicile. A défaut, les communications, notifications et mises en demeure seront valablement faites aux sièges

Paraphes :

Page | 11

<b>Propriétaires dit « le Promettant »</b>	<b>EDF EN France dit « le Bénéficiaire »</b>

sociaux et domiciles indiqués en tête des présentes.

Fait le .....

à .....

En 2 exemplaires originaux

**Le Promettant**

**Pour le Bénéficiaire**

EDF EN France

Didier HELLSTERN

**LISTE DES ANNEXES**

- Annexe 1 - Plan cadastral et plan de masse général provisoire avec servitudes du Terrain objet de la promesse de bail emphytéotique**
- Annexe 2 - Définition et description des Servitudes dont le Bénéficiaire pourra demander la constitution en vertu de la promesse**
- Annexe 3 - Note d'information sur l'éthique et la prise illégale d'intérêt**

**Paraphes :**

**Page | 13**

<b>Propriétaires</b>	<b>EDF EN France</b>

**Plan de Situation du Terrain**  
**Vue aérienne et cadastrale**

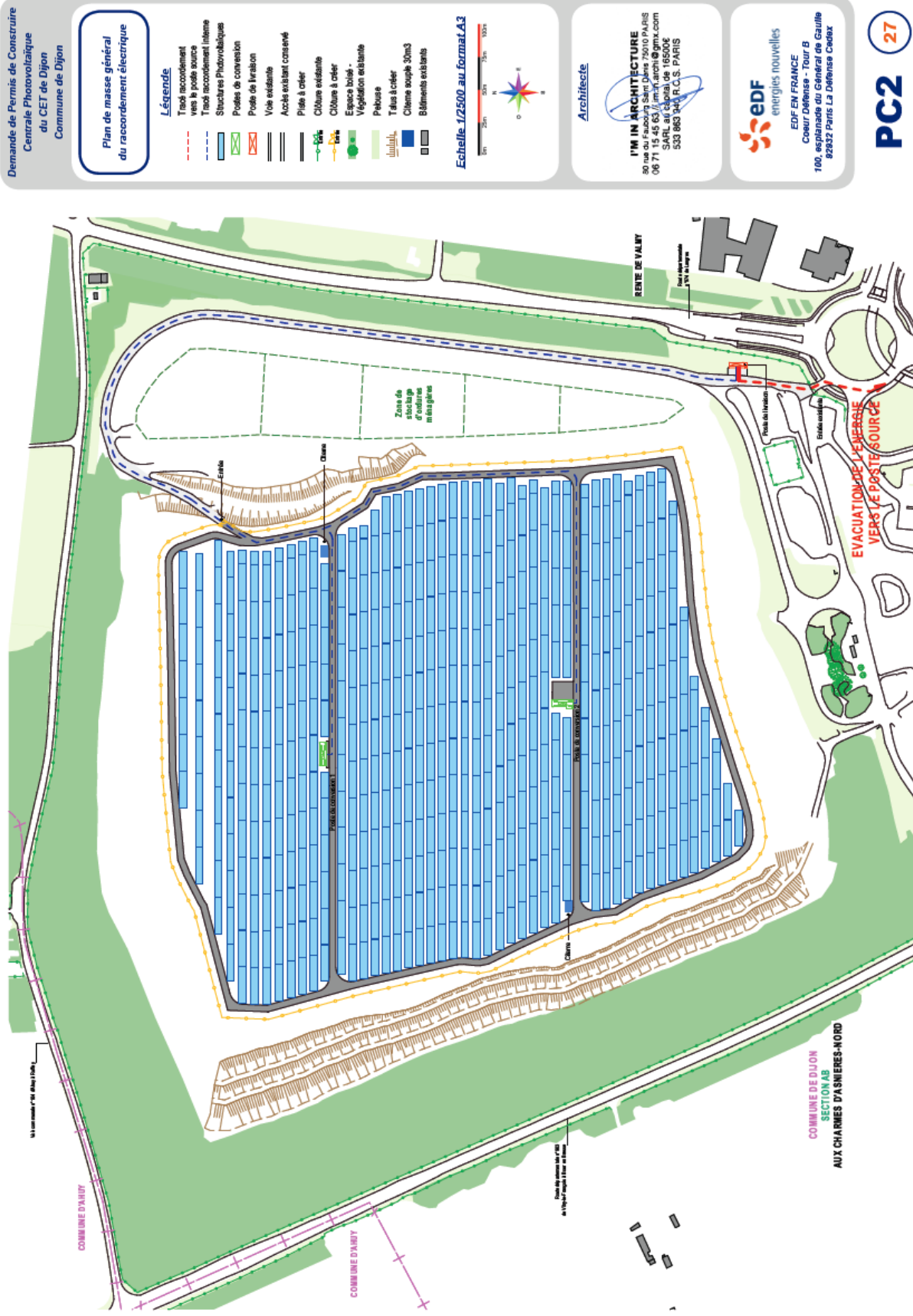


Paraphes :

Page | 14

<b>Propriétaires</b>	<b>EDF EN France</b>

# Plan de masse général et servitudes, Provisoire



## **Définition et description des Servitudes dont le Bénéficiaire pourra demander la constitution en vertu de la promesse**

---

Il est rappelé que l'assiette, l'implantation et la longueur exactes et définitives de ces servitudes seront établies en tenant compte des contraintes techniques et administratives du **Bénéficiaire** en concertation avec le **Propriétaire**.

### ❖ **Servitude de passage (câbles, réseaux, lignes canalisations)**

Elle permet de relier notamment certaines installations d'une centrale photovoltaïque entre elles et/ou au réseau de distribution ou de transport d'électricité et autres réseaux. Cette servitude comprend donc toute installation et pose de lignes souterraines (à une profondeur comprise entre 0,80 à 1,20 mètre), notamment des câbles électriques d'alimentation et d'évacuation de l'énergie électrique, des câbles de mesures et de commande, d'autres câbles de télécommunication, des câbles électroniques de type fibre optique, téléphoniques ou télématiques et, le cas échéant, de raccordement au service des eaux et, plus généralement, de toute tuyauterie.

Cette servitude emporte :

- un droit de passage sur une largeur de deux (2) mètres en surface (pour la vérification, l'entretien, les réparations et les éventuels remplacements) et d'affouiller, en souterrain ;
- la faculté de procéder à tous travaux de câblage et autres travaux accessoires, et notamment :
  - le creusement de tranchées pour le passage de câbles électriques et autres équipements destinés, notamment, à raccorder entre elles les installations du projet du **Preneur** ;
  - le passage de toutes machines et véhicules afin de préparer et réaliser les travaux de câblage et autres travaux accessoires.

### ❖ **Servitude d'Accès (passage de personnes, véhicules, engins, installations)**

Cette servitude a pour objet de permettre le passage en tous temps de toutes personnes, d'engins, grues et tous véhicules, pour accéder librement aux fonds dominants pris à bail emphytéotique, en général sur une bande d'une largeur de six (6) mètres en ligne droite et jusqu'à vingt (20) mètres en courbe, aux fins de construction, d'exploitation, de contrôle, de nettoyage, de maintien, d'expertise, de remplacement, de rénovation, de modification, d'agrandissement notamment d'une centrale photovoltaïque et de ses accessoires.

Les voies d'accès réalisées par le **Preneur** dans ce cadre, et sous l'impérieuse réserve des règles de sécurité applicables sur le site, pourront être utilisées par le **Propriétaire**, leur entretien normal étant à la charge du **Preneur**.

Néanmoins :

- l'utilisation par le **Propriétaire** de ces voies d'accès ne doit jamais gêner l'usage que le **Preneur** voudrait en avoir ;
- chacune des Parties est seule responsable des dommages qu'elle causerait, elle-même, ou par les personnes ou les choses dont elle doit répondre, en utilisant ces voies ;
- aucune culture, aucun labourage ne pourra être pratiqué sur l'assiette des voies d'accès ou à leurs abords immédiats, à moins de 1 mètre de la limite de leur assiette.

### ❖ **Servitude de Tour d'Echelle**

Pour permettre la maintenance de la centrale photovoltaïque, cette servitude est concédée sur une distance de 5 à 10 mètres tout autour de la centrale photovoltaïque.

De convention expresse, cette servitude de tour d'échelle comprend également le droit de déposer, sur l'ensemble de son assiette, tous les matériaux nécessaires à l'entretien, et la réparation de la centrale photovoltaïque.

Le tour d'échelle ainsi concédé, à titre de servitude perpétuelle, pourra être exercé durant n'importe quelle période de l'année afin de permettre la maintenance et la réparation de la centrale photovoltaïque

Paraphes :

Page | 16

<b>Propriétaires</b>	<b>EDF EN France</b>



à tout moment, le **Preneur** devra toutefois prévenir le **Propriétaire** dans les meilleurs délais.

Paraphes :

Page | 17

<b>Propriétaires</b>	<b>EDF EN France</b>

## **PRISE ILLEGALE D'INTERET : Principes et Recommandations**

---

### **Qu'est ce que la prise illégale d'intérêt ?**

- \* La prise illégale d'intérêt est un délit défini par l'article 432-12 du nouveau Code pénal.
- \* La prise illégale d'intérêt est le fait pour un élu d'utiliser ses fonctions au sein d'un organe d'une collectivité publique pour en tirer un avantage personnel.
- \* (art 432-12 NCP: *Le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public ou par une personne investie d'un mandat électif public, de prendre, recevoir ou conserver, directement ou indirectement, un intérêt quelconque dans une entreprise ou dans une opération dont elle a, au moment de l'acte, en tout ou partie, la charge d'assurer la surveillance, l'administration, la liquidation ou le paiement, est puni de cinq ans d'emprisonnement et d'une amende de 500 000 €, dont le montant peut être porté au double du produit tiré de l'infraction.*)

### **Quelques Définitions**

#### Définition de « l'élu intéressé » en droit administratif (2 critères) :

- \* « Intérêt » à l'affaire, appréciée largement par le juge administratif: patrimonial, professionnel ou commercial et peut concerner un membre de la famille proche (ascendant, descendant, époux)
- \* Influence effective sur la délibération. La seule présence de l'élu intéressé aux délibérations, sans avoir pris part au vote, peut avoir eu une influence sur le résultat du vote.

#### Définition de « l'élu intéressé » en droit pénal :

- \* Est sanctionnée la prise d'un « intérêt quelconque », lorsque la personne en cause possède un intérêt personnel, pécuniaire ou patrimonial mais également un intérêt de nature morale, politique ou encore d'image
- \* La prise illégale d'intérêt est caractérisée malgré l'absence d'enrichissement personnel des élus.

### **Les principes de la prise illégale d'intérêt**

- \* La participation d'un élu intéressé aux débats ou au vote d'une délibération du conseil municipal entraîne son illégalité (art. L2131-11 CGCT) ;
- \* Les autorisations délivrées par un maire intéressé tels que les permis de construire sont illégales (art. L422-7 CU)
- \* La délivrance d'avis de personnes intéressées dans le cadre de la procédure de délivrance d'autorisation peut entraîner l'annulation de l'autorisation (principe d'impartialité)

### **Recommandations**

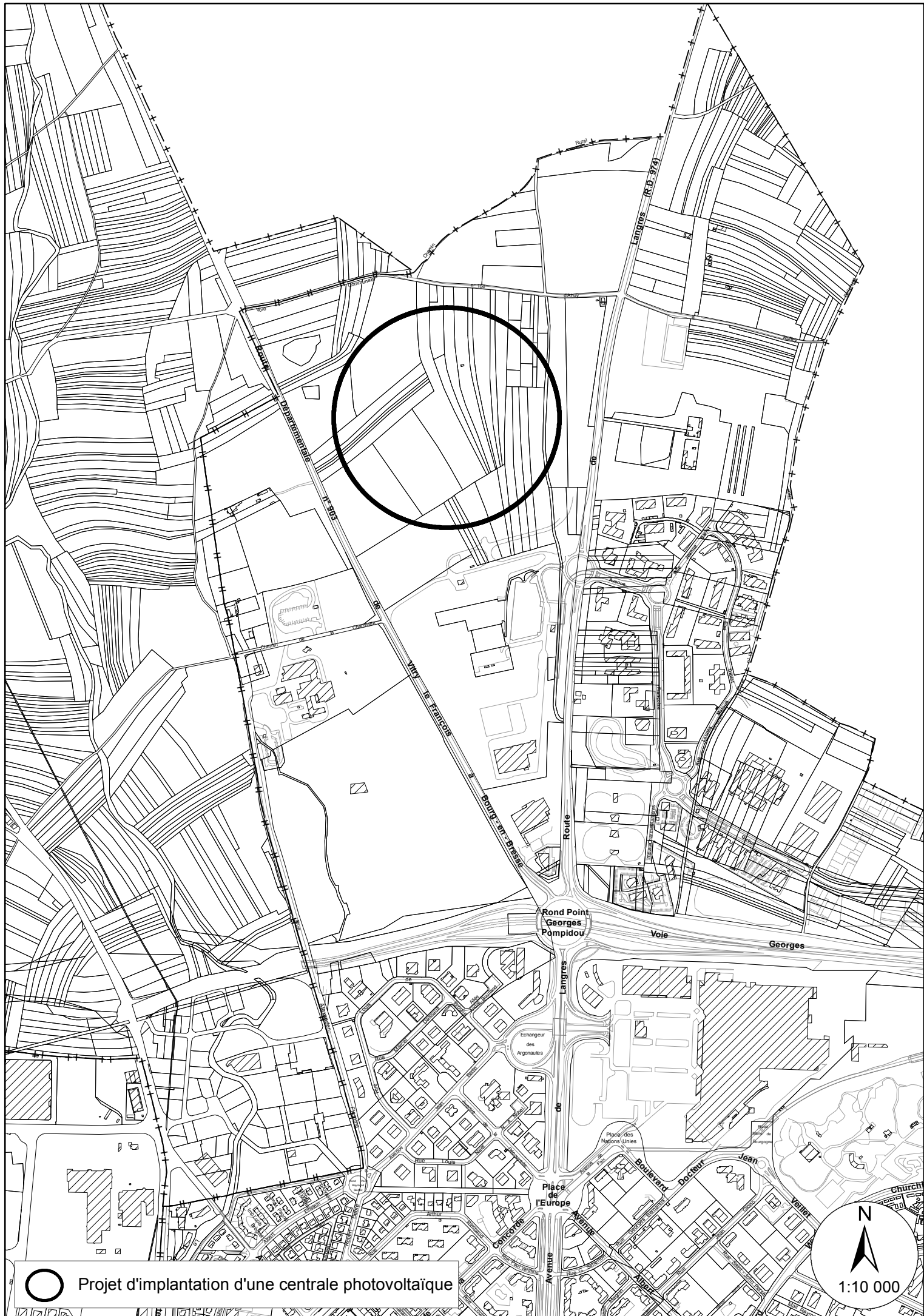
#### **Le Maire intéressé :**

- \* ne doit pas participer aux travaux préparatoires d'une délibération portant sur le projet auquel il est supposé être intéressé, ni être le rapporteur du projet de délibération.
- \* ne doit pas délivrer le permis de construire du projet auquel il est intéressé. Le conseil municipal doit désigner un autre de ses membres pour prendre la décision.
- \* ne doit pas délivrer un avis sur un projet auquel il est intéressé et doit être remplacé par un adjoint.
- \* ne doit pas délivrer un avis ou un accord sur quelque document d'urbanisme (création ou modification) permettant l'aboutissement du projet et doit être remplacé par un adjoint.

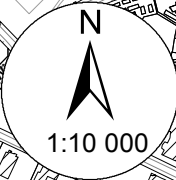
#### **Le Conseiller Municipal intéressé :**

- \* ne doit pas participer aux travaux préparatoires ni être le rapporteur du projet de délibération. Il ne doit pas non plus siéger à la séance du conseil municipal au cours de laquelle sera adoptée la délibération concernée.
- \* Il convient à cet égard de relever que la circonstance qu'il ait donné procuration ne suffira pas à ce que le juge pénal le considère comme n'ayant pas conservé la « surveillance » de l'affaire.

Propriétaires	EDF EN France



Projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque



1:10 000