



**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE SOUS CONDITIONS
SUSPENSIVES**

| Résumé des principales conditions | |
|--|-----------------------------|
| Nom du Projet | REDORTIERS 1 |
| Propriétaire | Commune |
| Commune | REDORTIERS |
| Parcelles | E 179, 181, 185, 187 |
| Durée de la promesse | 3 ans |

Entre les soussignés

1°) **Commune de Redortiers**, ayant son domicile à Redortiers (04 150), Mairie, Le Contadour représentée par son maire, Monsieur Gérard Burcheri, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal du 16 mai 2019.

Ci-après dénommée « LE PROMETTANT »

De première part,

2°) **SolaireParcMP072**, SARL au capital de 100 euro(s), identifiée au SIREN sous le numéro 518534151, immatriculée au RCS de Paris, ayant son siège social 52, rue de la victoire - 75009 Paris, représentée par Monsieur Jérôme Lorient, ayant tous pouvoirs à cet effet ;

ci-après dénommée « LE BÉNÉFICIAIRE »

d'autre part,

Collectivement dénommées « Les PARTIES »

Et individuellement « La PARTIE »

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

LE BÉNÉFICIAIRE a le projet de construire une centrale photovoltaïque au sol comprenant des panneaux photovoltaïques et des ouvrages annexes, ci-après dénommée « La Centrale photovoltaïque », et située à Redortiers, lieu-dit Claus de Madame sur des terrains appartenant à la commune de Redortiers.

La commune a signé deux promesses de bail emphytéotique le 31 mars 2015 :

-avec la société SOLAIREPARCMP074 et Solairedirect sur les terrains objet des présentes ;

-avec la société SOLAIREPARCMP072 et Solairedirect sur les terrains lieu-dit Claus de Madame

Le développement du projet n'a pas permis d'envisager l'installation de la centrale photovoltaïque sur les terrains objet des présentes. Aussi, ces terrains seront utilisés dorénavant pour des compensations écologiques liés au projet photovoltaïque sur les terrains situés Claus de Madame.

Par ailleurs, dans le cadre du dépôt des autorisations administratives (permis de construire et dérogation à la destruction d'habitats ou espèces protégées), la société SOLAIREPARCMP074 se substitue dans ses droits et obligations la société SOLAIREPARCMP072 afin que cette dernière soit le BÉNÉFICIAIRE de toutes les autorisations liées au projet.

Dans le cadre de mesures de compensations écologiques liées au projet de centrale photovoltaïque, LE BÉNÉFICIAIRE souhaite louer à bail emphytéotique un terrain appartenant AU PROMETTANT et ci-après désigné à l'article 2 des présentes. Conformément à l'accord

des PARTIES, la présente promesse va permettre de reporter les effets de ce bail emphytéotique jusqu'à la réalisation de ces conditions, énoncées à l'article 4 des présentes.

Article 1 : Objet du contrat

LE PROMETTANT, en s'obligeant et en obligeant ses ayants droit solidairement entre eux, promet de louer à bail emphytéotique dans les termes prévus aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la Pêche Maritime, AU BÉNÉFICIAIRE, qui accepte et s'engage à louer sous réserve des conditions suspensives énoncées à l'article 4 des présentes, le bien immobilier désigné à l'article 2 des présentes.

Le bail ne sera effectif qu'au jour de son authentification, sans effet rétroactif à la date des présentes et sera réalisé aux charges et conditions du contrat de bail ci-annexé aux présentes dont les PARTIES déclarent avoir une parfaite connaissance.

LE PROMETTANT donne pouvoir AU BÉNÉFICIAIRE, ses ayants droit et préposés :

- à l'effet d'accéder AU BIEN, en tout temps et à toute heure, à pied ou avec tous véhicules,
- à l'effet de mandater un géomètre pour procéder à la division cadastrale, et tous experts nécessaires (notamment mais non exclusivement, un écologue, un paysagiste, un expert agricole,...) pour réaliser sur LE BIEN toutes les études, relevés et sondages nécessaires. Tous les frais de ces études seront supportés par LE BENEFICIAIRE qui ne pourra en demander restitution auprès du PROMETTANT,

Article 2 : Désignation du BIEN

Le Bail portera sur la totalité du terrain, ci-après dénommé le BIEN, situé à Redortiers (04 150), appartenant AU PROMETTANT, comme indiqué sur le plan ci-annexé après mention et cadastré sous les relations suivantes :

| Section | N° de parcelle | Lieu-dit | Contenance totale |
|--------------|----------------|-------------|------------------------|
| E | 179 | La Pointe | 1 ha 19 a 35 ca |
| E | 181 | Les Bassets | 4 ha 94 a 40 ca |
| E | 185 | Les Bassets | 87 a 22 ca |
| E | 187 | Les Bassets | 68 a 80 ca |
| TOTAL | | | 7 ha 69 a 77 ca |

Il est précisé que la superficie susvisée sera définitivement arrêtée :

- 1) Par la notification par courrier recommandé par le BENEFICIAIRE au Promettant de la surface nécessaire dans les 2 mois de l'obtention de l'arrêté préfectoral de dérogation de destruction d'espèces protégées ;
- 2) par l'établissement d'un document d'arpentage réalisé par un géomètre-expert aux frais DU BENEFICIAIRE qui s'y oblige et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique du bail emphytéotique.

Article 3 : Occupation du BIEN

LE PROMETTANT déclare que le BIEN est à ce jour libre de toute occupation ou de tout engagement et s'engage à le maintenir libre jusqu'à la signature authentique du bail emphytéotique.

Article 4 : Conditions suspensives

Les PARTIES soumettent leur engagement à la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes dont l'accomplissement est une donnée essentielle à l'accomplissement du projet. Ces conditions suspensives concernent « La Centrale photovoltaïque » :

4.1 Obtention d'un permis de construire ou toutes autres autorisations administratives, nécessaires à la construction et à l'exploitation d'une Centrale photovoltaïque, purgée de tout recours

Obtention par LE BÉNÉFICIAIRE du permis de construire ou toutes autres autorisations nécessaires à cette construction (notamment dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées, etc.) ou de toute autre autorisation administrative nécessaire à la construction et à l'exploitation d'une Centrale photovoltaïque demandée par le BENEFICIAIRE purgée de tout recours et permettant l'édification et l'exploitation de la Centrale photovoltaïque projetée.

4.2 Signature des baux emphytéotiques authentiques concernant les terrains d'emprise de la centrale photovoltaïque

Signature devant notaire du bail emphytéotique entre le BENEFICIAIRE et les propriétaires privés des baux emphytéotiques permettant l'édification de la centrale photovoltaïque.

4.3 Délai de réalisation des conditions suspensives

Ces Conditions Suspensives constituent la cause impulsive et déterminante du consentement du Bénéficiaire, qui ne l'aurait pas conclu en leur absence. Les PARTIES conviennent expressément qu'elles ont été stipulées dans l'intérêt exclusif du BENEFICIAIRE qui pourra seul y renoncer.

Les conditions suspensives ci-dessus stipulées sont reconnues par le PROMETTANT comme étant licites, possibles et non purement potestatives, de sorte que le PROMETTANT s'interdit d'invoquer une quelconque illicéité, potestativité ou impossibilité des conditions suspensives pour faire échec aux présentes.

Il est ici précisé que le BENEFICIAIRE s'oblige à faire ses meilleurs efforts à l'effet d'obtenir les autorisations et les signatures susmentionnées, le PROMETTANT s'engageant à lui apporter à cette fin son concours, dans toute la mesure utile ou nécessaire, et notamment pour la constitution du dossier de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées,

L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus énoncées devront être réalisées dans un délai de trois (3) années à compter de la signature des présentes.

Dans le cas où au moins l'une de ces conditions ne serait pas réalisée dans le délai de trois (3) années susvisé, les présentes seront prorogées automatiquement pour une durée d'un (1) an supplémentaire. Cette prorogation sera signifiée au PROMETTANT par LE BENEFICIAIRE par pli recommandé avec demande d'avis de réception.

LE BENEFICIAIRE s'engage à verser AU PROMETTANT, dans les 30 jours suivant la réception du pli recommandé avec demande d'avis de réception un montant forfaitaire de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) à titre d'indemnité d'immobilisation DU BIEN.

Il est ici précisé que cette indemnité restera acquise définitivement par LE PROMETTANT.

LE PROMETTANT s'engage à ne pas demander AU BÉNÉFICIAIRE le versement d'autres sommes que celle mentionnée ci-dessus, ni le versement d'indemnités, quelle qu'en soit la nature, au titre de l'immobilisation DU BIEN.

Dans le cas où au moins l'une de ces conditions ne serait pas réalisée dans le délai prorogé, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire, à moins que les PARTIES ne se rapprochent pour convenir d'un nouveau délai pour la réalisation de cette condition suspensive.

Par ailleurs, il est convenu ce qui suit :

- Le BÉNÉFICIAIRE et les différents experts choisis par LE BÉNÉFICIAIRE pourront accéder librement au Bien à tous jours et à toutes heures et procéder à tous relevés et sondages sur LE BIEN, après en avoir informé LE PROMETTANT au préalable.
- Tous les frais de plans, d'architecte, de géomètre et autres, engagés, seront supportés par LE BÉNÉFICIAIRE, qui ne pourra en demander la restitution, même en cas de non signature du bail par l'effet de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives.
- En tant que de besoin, LE PROMETTANT donne par les présentes tous pouvoirs AU BÉNÉFICIAIRE à l'effet de signer tous plans, devis, demande de dossier de dérogation à la destruction d'espèces protégées ou autres pièces, et de faire toutes démarches auprès de l'Administration.

En cas d'obtention, dans le délai susvisé, des autorisations administratives du projet de centrale photovoltaïque, LE PROMETTANT s'engage à autoriser LE BÉNÉFICIAIRE à :

- faire effectuer un relevé topographique sur LE BIEN,
- mandater un géomètre-expert sur LE BIEN,
- et, plus généralement, faire intervenir tous experts mandatés par ses soins dans le cadre de la réalisation des mesures compensatoires agricoles projetées.

Article 5 : Loyer

Le bail, et l'ensemble des servitudes associées, s'il se réalise, aura lieu moyennant un loyer annuel de QUATRE CENT EUROS (400 EUR) par hectare loué sur LE BIEN, conformément au projet de contrat de bail ci-annexé aux présentes.

Article 6 : Indemnité d'immobilisation

En contrepartie de l'immobilisation DU BIEN objet des présentes par LE PROMETTANT, LE BÉNÉFICIAIRE versera à ce dernier la somme de QUATRE MILLES EUROS (4000 EUR) payable, en son domicile, dans les 60 jours suivant la signature des présentes.

Il est ici précisé que cette indemnité restera acquise définitivement par LE PROMETTANT en cas de résiliation de la présente promesse du fait de la non réalisation d'une ou plusieurs des conditions suspensives stipulées à l'article 4 des présentes.

LE PROMETTANT s'engage à ne pas demander AU BÉNÉFICIAIRE le versement d'autres sommes que celle mentionnée au premier paragraphe du présent article, ni le versement d'indemnités, quelle qu'en soit la nature, au titre de l'immobilisation DU BIEN pendant la durée de la présente promesse.

Article 7 : Transfert des risques

Les risques de modification et de détérioration DU BIEN seront supportés par LE PROMETTANT jusqu'à l'entrée en jouissance DU BIEN par LE BÉNÉFICIAIRE.

Les risques éventuels de modifications et de détériorations qui pourraient être causés par les actions réalisées par LE BÉNÉFICIAIRE pendant la durée de la présente promesse en vertu des autorisations données aux présentes par LE PROMETTANT concernant notamment les éventuelles détériorations causées par les études de faisabilité réalisées sur tout ou partie du BIEN seront supportés par LE BÉNÉFICIAIRE qui s'y oblige.

Article 8 : Obligations DU PROMETTANT

8.1 Modification DU BIEN

LE PROMETTANT s'interdit d'effectuer tout acte susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance du BIEN promis AU BÉNÉFICIAIRE pendant la durée de la présente promesse et s'oblige en outre à ne pas altérer ou modifier la nature, la consistance ou l'aspect DU BIEN jusqu'au terme de la présente promesse.

LE PROMETTANT s'engage à informer LE BENEFCIAIRE préalablement à la constitution de toute garantie, hypothèque, privilège ou tout autre droit ou servitude qui seraient pris sur LE BIEN pendant la durée des présentes.

8.2 Pollution des sols

LE PROMETTANT s'engage à informer LE BENEFCIAIRE par écrit dans les six (6) mois de la signature des présentes, de toute pollution du sol ou dépôt de déchets ou de terre polluée affectant tout ou partie DU BIEN, dont il a connaissance directement en tant qu'exploitant ou lors de l'acquisition DU BIEN.

Si une pollution du sol était révélée avant la prise de possession du BIEN notamment à l'occasion des études réalisées conformément à l'article 4.1 des présentes, ou étaient découvertes pendant la durée des présentes, LE PROMETTANT s'engage, sur demande du BENEFCIAIRE, à porter à la connaissance de l'administration ladite pollution pour s'assurer notamment de la compatibilité du projet avec l'état du BIEN.

8.3 Exclusivité

LE PROMETTANT réserve exclusivement sa promesse de bail emphytéotique AU BENEFCIAIRE dans le cadre du projet de Centrale photovoltaïque susvisée.

Pendant la durée de la présente promesse, LE PROMETTANT s'engage :

- à ne pas signer d'autres actes avec toutes sociétés concurrentes DU BENEFCIAIRE, ou avec des développeurs de projets d'énergies renouvelables, qui compromettraient de manière directe ou indirecte, l'existence du projet de Centrale photovoltaïque,
- à ne pas développer lui-même ou faire développer par un tiers un projet d'énergies renouvelables sur LE BIEN ainsi que sur les terrains avoisinants dont il est ou sera propriétaire dans un rayon de trois (3) kilomètres à vol d'oiseau DU BIEN sans avoir

préalablement offert AU BENEFICIAIRE lesdits terrains à la location dans des termes substantiellement comparables à ceux de la présente promesse, en adressant son offre par pli recommandé avec demande d'avis de réception et précisant les numéro et superficie des parcelles concernées ; LE BENEFICIAIRE disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de l'offre de bail pour y répondre par pli recommandé avec demande d'avis de réception. à défaut de quoi, il sera réputé avoir refusé l'offre

8.4 Confidentialité

Le PROMETTANT s'engage à ne pas divulguer à des tiers des informations relatives à la Centrale photovoltaïque projetée, à la présente promesse ou aux affaires et activités du BENEFICIAIRE, sans autorisation préalable écrite de ce dernier, pendant toute la durée de la présente promesse et ce jusqu'à deux (2) ans suivant son expiration.

Article 9 : Obligations DU BÉNÉFICIAIRE

LE BÉNÉFICIAIRE s'engage à louer LE BIEN désigné à l'article 2 de la présente promesse sous réserve de la réalisation des conditions suspensives énoncées à l'article 3 des présentes.

Article 10 : Inexécution contractuelle

En cas d'inexécution par l'une des PARTIES de l'un quelconque de ses engagements, la présente promesse pourra donner lieu à des mesures d'exécution forcée en vertu de la force obligatoire des contrats. Si l'une des PARTIES refuse notamment de signer le contrat de bail, le Tribunal de Grande Instance dont le ressort correspond à la situation DU BIEN pourra ordonner une injonction sous astreinte.

Article 11 : Authentification

Les PARTIES s'engagent, à première demande du BENEFICIAIRE, à déposer au rang des minutes d'un Notaire, choisi d'un commun accord, la présente promesse, ou à l'authentifier.

Dans ce cas, les PARTIES s'engagent à se rendre en l'Etude du Notaire susvisé afin que ce dernier procède au recueil de leurs signatures et à toutes les formalités nécessaires à l'authentification de l'acte et à sa publication au service de la publicité foncière compétent.

Article 12 : Cession / Apport / Faculté de substitution

Article 12.1 : Par LE BENEFICIAIRE

12.1.1 Cession

LE BÉNÉFICIAIRE pourra céder librement tout ou partie de ses droits dans la présente promesse à un tiers.

Dans ce cas, il est convenu d'un commun accord entre les PARTIES que le PROMETTANT sera informé par le BENEFICIAIRE, de toute cession de la présente promesse, au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception ou lettre remise contre décharge.

12.1.2 Apport

LE BÉNÉFICIAIRE pourra apporter librement tout ou partie de la présente promesse à un tiers.

Dans ce cas, il est convenu d'un commun accord entre les PARTIES que le PROMETTANT sera informé par le BENEFICIAIRE, de tout apport de ses droits dans la présente promesse à

un tiers, au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception ou lettre remise contre décharge.

12.1.3 Faculté de substitution

LE BÉNÉFICIAIRE pourra se substituer librement à un tiers dans le bénéfice de la présente promesse.

La substitution sera notifiée AU PROMETTANT, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par lettre remise contre décharge.

Article 12.2 : Par LE PROMETTANT

LE PROMETTANT pourra céder à titre gratuit ou à titre onéreux tout ou partie du BIEN et devra notifier AU BÉNÉFICIAIRE, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception dans le mois précédant la cession, l'engagement écrit du futur cessionnaire à respecter l'ensemble des droits et obligations de la présente promesse. Ce courrier devra préciser les coordonnées du Notaire en charge de la régularisation de la cession.

Article 13 : Confidentialité

Les présentes, ses annexes et toute information liées au projet de Centrale photovoltaïque ainsi que toute information liée à d'autres projets du BÉNÉFICIAIRE doivent être considérées comme confidentielles.

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

Article 14 : Déclarations générales

Les PARTIES confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement, telles qu'elles figurent ci-dessus.

Elles élisent domicile en leur hôtel de ville / siège respectifs.

Les PARTIES déclarent ne pas être dans un état-civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Elles déclarent en outre détenir, chacune en ce qui la concerne, la capacité d'aliéner et de s'obliger.

Monsieur le Maire de Commune déclare notamment avoir été dûment autorisé par son Conseil Municipal à signer les présentes au terme d'une délibération en date du 16 mai 2019, déposée auprès des services de la Préfecture des Alpes de Haute-Provence le 21 mai 2019 et que cette délibération n'a fait l'objet d'aucun recours en annulation.

Article 15 : Attribution de compétences

Tous litiges à survenir entre les PARTIES qui ne pourront être résolus à l'amiable seront la compétence exclusive des tribunaux dont le ressort correspond à la situation du BIEN.

LE PROMETTANT déclare que :

- ✓ LE BIEN n'est frappé d'aucune mesure d'expropriation ou de réquisition,
- ✓ rien ne s'oppose à la réalisation du bail et/ou de la convention de servitudes, objet de la promesse,
- ✓ il s'oblige à justifier d'une origine de propriété régulière et trentenaire,
- ✓ à sa connaissance, LE BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif, et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel principal ou accessoire,
- ✓ à sa connaissance, aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur LE BIEN,
- ✓ à sa connaissance, aucune activité susceptible d'entraîner une pollution des sols n'a été exercée sur LE BIEN antérieurement aux présentes,
- ✓ il n'a, depuis 10 ans, opéré aucune division parcellaire en vue de construction sur LE BIEN,
- ✓ il n'a, depuis 10 ans, exécuté aucun ouvrage sur LE BIEN sans permis de construire, alors que la réglementation en aurait exigé un,
- ✓ il s'engage à rapporter préalablement à la signature du bail, les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication du bail, objet de la promesse, au Bureau des Hypothèques compétent.

Article 16 : Information précontractuelle

LE PROMETTANT et L'EXPLOITANT, personnes physiques, reconnaissent avoir dûment été informés par le BENEFICIAIRE des conditions générales de la présente convention préalablement à la signature des présentes. Conformément aux dispositions des articles L. 111-1 et suivants du Code de la Consommation.

L'article L121-16-1 du Code de la Consommation dispose « que sont exclus des dispositions de l'article L121-16 relatif aux contrats hors établissement et aux contrats à distance :

(...)12° Les contrats portant sur la création, l'acquisition ou le transfert de biens immobiliers ou de droits sur des biens immobiliers, la construction d'immeubles neufs, la transformation importante d'immeubles existants ou la location d'un logement à des fins résidentielles. »

Article 17 : Mention légale d'information

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, la Société ENGIE GREEN FRANCE dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement de son activité. A cette fin, la Société est amenée à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de la Société : ENGIE GREEN FRANCE, Le Triade II – Parc d'activités Millénaire II – 215, rue Samuel Morse, 34967 MONTPELLIER.

Fait à Redortiers
Le 29/05/2019

Pour LE PROMETTANT

En quatre originaux

Sur onze pages

Signature Maire de Redortiers



Fait à MONTPELLIER (Hérault)

Le 30/08/2019

Pour LE BENEFICIAIRE

Signature DU BÉNÉFICIAIRE

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

PROJET

ANNEXE À LA PROMESSE DE LOCATION : PROJET DE BAIL EMPHYTEOTIQUE POUR MESURES DE COMPENSATION

L'an

Le

À

Pardevant Maître XXXX, notaire à XXXX, soussigné,

Ont comparu :

1°) **Commune de Redortiers**, ayant son domicile à Redortiers (04 150), Mairie, Le Contadour représentée par son maire, XXXX, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal du XXXX

ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

d'une part,

Et,

2°)

SolaireParcMP072, SARL au capital de 100 euro(s), identifiée au SIREN sous le numéro 518534151, immatriculée au RCS de Paris, ayant son siège social 52, rue de la victoire - 75009 Paris, représentée par Monsieur Jérôme Lorient, ayant tous pouvoirs à cet effet
ci-après dénommée "LE BÉNÉFICIAIRE "

d'autre part,

collectivement dénommés « Les PARTIES »

Préambule

Les PARTIES, préalablement au bail emphytéotique faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

Propriété du bien contractuel

LE BAILLEUR est propriétaire d'un terrain sis à Redortiers (04 150) qui sera plus amplement désigné ci-après à l'article 3 et dénommé « LE BIEN » dans le corps de l'acte.

PROJET

Centrale photovoltaïque au sol projetée

LE BÉNÉFICIAIRE a le projet de construire une centrale photovoltaïque au sol comprenant des panneaux photovoltaïques et des ouvrages annexes, ci-après dénommée « La Centrale photovoltaïque », et située à Redortiers, lieu-dit Claus de Madame sur un terrain appartenant au bailleur. LE BAILLEUR a signé une promesse de bail emphytéotique avec le BENEFCIAIRE.

Dans le cadre de mesures de compensations écologiques liées au projet de centrale photovoltaïque, LE BÉNÉFICIAIRE souhaite louer à bail emphytéotique un terrain appartenant AU PROMETTANT et ci-après désigné à l'article 3 des présentes

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN défini à l'article 3 est à ce jour libre de toute occupation et de tout engagement et que rien ne s'oppose à la réalisation du présent bail emphytéotique.

Promesse de bail

Les PARTIES, précédemment aux présentes, ont signées une promesse de location en date du XXXX en vue de mettre en œuvre des mesures de compensations écologiques liées au projet de centrale photovoltaïque.

Ceci exposé, il est passé aux conventions faisant l'objet des présentes.

Article 1 : Objet du bail emphytéotique

Par les présentes, LE BAILLEUR, en s'obligeant et en obligeant ses ayants droit solidairement entre eux, donne à bail emphytéotique AU PRENEUR, LE BIEN désigné à l'article 3 des présentes.

LE PRENEUR a le projet de mettre en œuvre des mesures de compensations écologiques liées au projet de centrale photovoltaïque.

LE PRENEUR prendra LE BIEN présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre LE BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins à l'exception des risques liés à la pollution des sols DU BIEN prévus à l'article 7.2.2 ci-après.

Article 2 : Modalités du bail emphytéotique

2.1 Publicité foncière

Les présentes seront publiées au service de Publicité Foncière compétent.

2.2 Déclarations fiscales

Conformément aux dispositions des articles 261D 1°bis et 742 du Code Général des Impôts le présent bail est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée et soumis à la taxe de publicité foncière et aux droits d'enregistrement.

PROJET

Article 3 : Désignation DU BIEN

Le Bail portera sur la totalité du terrain, ci-après dénommé le BIEN, situé à Redortiers (04 150), appartenant AU PROMETTANT, comme indiqué sur le plan ci-annexé après mention et cadastré sous les relations suivantes :

| Section | N° de parcelle | Lieu-dit | Contenance totale |
|--------------|----------------|-------------|------------------------|
| E | 179 | La Pointe | 1 ha 19 a 35 ca |
| E | 181 | Les Bassets | 4 ha 94 a 40 ca |
| E | 185 | Les Bassets | 87 a 22 ca |
| E | 187 | Les Bassets | 68 a 80 ca |
| TOTAL | | | 7 ha 69 a 77 ca |

LE BIEN sera également dénommé "Fonds dominant" dans le corps du texte.

Le tout ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur XXXX géomètre expert, et un procès-verbal de délimitation, qui seront déposés au bureau des hypothèques, avec l'expédition et la copie hypothécaire de l'acte.

DIVISION DU SOL – DISPENSE D'AUTORISATION

La division cadastrale ci-dessus relatée ne constitue pas un lotissement, conformément à l'article R 442-1 a) du Code de l'urbanisme, savoir :

« a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle. »

En conséquence, cette division n'a pas été précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

Article 4 : Origine de propriété du BIEN

LE BIEN appartient AU BAILLEUR pour l'avoir acquis de XXXX suivant acte reçu par Maître XXXX, Notaire à XXXX le XXXX, publié au service de la publicité foncière de XXXX le XXXX Volume XXXX Numéro XXXX.

Article 5 : Loyer

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUATRE CENT EUROS (400 EUR) par hectare loué sur LE BIEN que LE PRENEUR s'oblige à payer AU BAILLEUR en son domicile et pour la première fois le 25 du mois qui suit celui de la signature des présentes. Le second paiement devant être effectué à la date anniversaire du 1^{er} terme, et ainsi de suite jusqu'à la fin du bail.

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable annuellement et pour la première fois l'année suivant la prise d'effet du bail, en fonction des variations du coefficient L de variation du prix d'achat de l'électricité d'origine photovoltaïque défini dans l'arrêté du 9 mai 2017 :

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

formule dans laquelle :

1° - ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du bail de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés)

PROJET

dans les industries mécaniques et électriques ;

2° - FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du bail de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10 BE – prix départ usine ;

3° - ICHTrev-TSo et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre précédant la prise d'effet du bail.

A la date de la mise en service de la Centrale photovoltaïque, le coefficient L sera déterminé selon la formule de calcul ci-dessus et constituera « le coefficient de référence » en vue de l'indexation des loyers.

En conséquence, l'ensemble des loyers dus au titre de la période précédant la mise en service de la Centrale photovoltaïque ne feront l'objet d'aucune révision.

Postérieurement à la mise en service de la Centrale photovoltaïque le montant des loyers dus au titre de la période suivant la mise en service de la Centrale photovoltaïque sera réajusté automatiquement à chaque date anniversaire du bail, en fonction de la variation du coefficient L déterminé ci-dessus.

Si la définition ou la contexture de l'un des paramètres d'indexation venait à être modifiée, s'il cessait d'être publié ou si de nouveaux textes législatifs et réglementaires transformaient les conditions techniques ou financières de l'exploitation, l'une ou l'autre des PARTIES pourra demander un aménagement en vue de rétablir, en tant que de besoin, une équitable concordance entre la tarification et les conditions économiques de l'époque.

Si, avant l'expiration du bail l'une des valeurs permettant de déterminer le coefficient L stipulé aux présentes cesse d'être publiée, il sera fait application de la valeur de remplacement publiée sous l'égide de l'autorité compétente.

A défaut de publication d'une valeur de remplacement, l'indice retenu pour l'indexation des loyers sera arrêté d'un commun accord entre le « PRENEUR » et le « BAILLEUR »

En cas de désaccord entre le « PRENEUR » et le « BAILLEUR », cet indice sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord ou qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance dont le ressort correspond à la situation du BIEN objet du contrat.

LE BAILLEUR s'engage à ne pas demander AU PRENEUR le versement d'autres sommes que celle mentionnées au premier paragraphe du présent article, ni le versement d'indemnités, quelle qu'en soit la nature, au titre de la location DU BIEN.

Article 6 : Durée du bail emphytéotique

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de quarante et une (41) années qui commencera à courir à compter de la signature des présentes.

En aucun cas, la durée du présent bail emphytéotique ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

PROJET

Article 7 : Effets personnels du contrat

7.1 Obligations à la charge DU PRENEUR

7.1.1 Obligation de paiement du loyer

LE PRENEUR s'engage à honorer le loyer fixé à l'article 5 du présent bail emphytéotique.

7.1.2 Situation des servitudes pré-existantes

LE PRENEUR fera son affaire personnelle et sans aucun recours contre LE BAILLEUR des servitudes de toute nature pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

De même, LE PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever LE BIEN et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la commune de Redortiers (66 300).

A cet égard, les PARTIES déclarent se référer à un certificat d'urbanisme d'information délivré le XXXX sous le n° XXXX, duquel il résulte : XXXX

Ce certificat d'urbanisme d'information demeurera annexé aux présentes acte après visa des PARTIES.

7.1.3 Etats des lieux

Un état des lieux d'entrée sera réalisé, contradictoirement entre Les PARTIES, aux frais exclusifs DU PRENEUR, avant la signature des présentes.

A la fin du présent bail emphytéotique, un état des lieux sera réalisé, contradictoirement entre Les PARTIES, aux frais exclusifs DU PRENEUR, afin de constater la bonne restitution du BIEN.

A l'extinction du bail par arrivée du terme ou en cas de résiliation anticipée, un état des lieux de sortie sera réalisé contradictoirement entre Les PARTIES, aux frais exclusifs DU PRENEUR, afin de constater la bonne restitution du BIEN.

7.1.4 Assurances

LE PRENEUR sera tenu de contracter une assurance contre les risques civils.

Cette assurance sera contractée de manière à permettre la remise en état, ou bien la reconstitution des parties détruites.

7.1.5 Charges foncières

LE PRENEUR acquittera pendant toute la durée du présent bail emphytéotique les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, auxquels les constructions projetées par LE PRENEUR et le BIEN peuvent et pourront être assujettis.

7.2 Obligations à la charge DU BAILLEUR

7.2.1 Garantie de jouissance

PROJET

LE BAILLEUR s'interdit d'effectuer tout acte susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance du BIEN promises AU PRENEUR pendant toute la durée du présent bail emphytéotique.

7.2.2 Pollution des sols constituant LE BIEN

LE BAILLEUR déclare avoir communiqué AU PRENEUR les informations correspondant aux dispositions de l'article L. 125.7 du Code de l'environnement tel qu'indiquées ci-après :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Ces informations figurent en annexe du présent bail.

Si une pollution du sol autre que celle ayant fait l'objet d'une information à la date des présentes était révélée pendant la durée du présent bail, LE BAILLEUR s'engage, à porter, dans le mois suivant la demande du PRENEUR, à la connaissance de l'administration ladite pollution pour s'assurer notamment de la compatibilité de la mise en œuvre des mesures compensatoires écologiques avec l'état du BIEN et à assurer la prise en charge technique et financière des travaux éventuels à accomplir pour cette mise en conformité.

7.2.3 Droit préférentiel de location à l'expiration du présent bail par arrivée du terme

En cas d'extinction du bail par arrivée du terme et si LE BAILLEUR envisage de continuer à louer LE BIEN, il s'engage à accorder sa préférence AU PRENEUR.

Article 8 : Cession, substitution, apport

8.1 Cession par LE PRENEUR

LE PRENEUR pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront engagés envers LE BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent bail emphytéotique.

Il en ira de même en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport se substituant alors de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail emphytéotique.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception AU BAILLEUR.

Une copie certifiée de l'acte sera délivrée AU BAILLEUR aux frais du cessionnaire.

PROJET

8.2 Cession par LE BAILLEUR

LE BAILLEUR ne pourra notamment céder tout ou partie du BIEN, que sous réserve du respect, par le cessionnaire, de l'ensemble des droits et obligations du présent bail emphytéotique.

LE BAILLEUR devra notifier AU PRENEUR, préalablement à la cession, l'engagement écrit du cessionnaire à respecter l'ensemble des droits et obligations DU BAILLEUR dans le présent bail emphytéotique.

Une copie certifiée de l'acte sera délivrée AU PRENEUR aux frais du cessionnaire.

Article 9 : Extinction du bail emphytéotique

9.1 Causes d'extinction

9.1.1 A la demande DU BAILLEUR

LE BAILLEUR pourra saisir le Tribunal compétent pour demander la résiliation du présent bail, en cas de défaut de paiement de son prix, trois mois après mise en demeure demeurée infructueuse.

Toutefois, dans le cas où LE PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, les titulaires de ces droits réels devront en être informés. A défaut toute résiliation sera inopposable à ces derniers.

9.1.2 A la demande DU PRENEUR

A partir de la dix-neuvième année suivant son entrée en vigueur, le présent bail emphytéotique pourra être résilié, à l'initiative DU PRENEUR, et sans donner lieu au versement d'indemnités de part ni d'autre, en cas d'arrêt de l'exploitation de la Centrale photovoltaïque, dont le sort est lié au terrain de compensation objet du bail emphytéotique présent. Cette résiliation sera signifiée AU BAILLEUR par courrier recommandé avec demande d'avis de réception avec un préavis de six (6) mois à compter de la réception de cette notification.

Article 10 : Déclarations générales

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

Le Notaire soussigné déclare que le BIEN est libre de tout privilège, hypothèque ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat, conformément à l'état hypothécaire délivré par le service de Publicité Foncière compétent le *.

Les PARTIES confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement, telles qu'elles figurent ci-dessus.

Elles élisent domicile en leur [mairie et](#) siège respectifs.

Les PARTIES déclarent ne pas être dans un état-civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Elles déclarent en outre détenir, chacune en ce qui la concerne, la capacité d'aliéner et de s'obliger.

PROJET

Article 11 : Attribution de compétences

Tous litiges à survenir entre les PARTIES qui ne pourront être résolus à l'amiable seront la compétence exclusive des tribunaux dont le ressort correspond à la situation du BIEN.

Article 12 : Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge DU PRENEUR qui s'y oblige expressément.

DONT ACTE

contenant :

- pages ()
- renvoi ()
- ligne d'écriture rayée ()
- mot rayé nul ()
- blanc barré ()

La lecture de l'acte a été donnée aux PARTIES et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Maître XXXX, notaire XXXX,

Avec la participation de Maître XXXX, notaire XXXX

Fait à

Le

En XXXX originaux

Sur huit pages

Signature DU BAILLEUR

Signature DU PRENEUR

République française
DEPARTEMENT
COMMUNE DE REDORTIERS

Séance du jeudi 16 mai 2019

Date de la convocation: 06/05/2019

Membres en exercice :

6

L'an deux mille dix-neuf et le seize mai l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Gérard BURCHERI,

Présents : 6

Présents : Gérard BURCHERI, André BONNEFOY, Jean-Claude JOUFFRET, Luc MARTIN, Vincent ROIRON, Hélène MERLE

Votants: 6

Représentés:

Excusés:

Absents:

Secrétaire de séance:

Jean-Claude JOUFFRET

Objet: Conclusion du Bail Emphytéotique - Commune de Moins de 2 000 Habitants - DE_2019_008

Considérant que la commune de Redortiers est propriétaire des parcelles de terrain cadastrées section E, n°179, 181, 185, 187 lieux-dits La Pointe et Les Bassets sur la commune de Redortiers dépendant de son domaine privé.

Considérant que la commune a signé deux promesses de bail emphytéotique le 31 mars 2015 :

-avec la société SOLAIREPARCMP074 sur les terrains lieux-dits La Pointe et Les Bassets ;

-avec la société SOLAIREPARCMP072 sur les terrains lieu-dit Claus de Madame.

Considérant que le développement du projet n'a pas permis d'envisager l'installation de la centrale photovoltaïque sur les terrains cadastrés section E, n°179, 181, 185, 187 lieux-dits La Pointe et Les Bassets. Aussi, ces terrains seront utilisés dorénavant pour des compensations écologiques liés au projet photovoltaïque sur les terrains situés Claus de Madame.

Par ailleurs, dans le cadre du dépôt des autorisations administratives (permis de construire et dérogation à la destruction d'habitats ou espèces protégées), la société SOLAIREPARCMP074 se substitue dans ses droits et obligations la société SOLAIREPARCMP072 afin que cette dernière soit le BÉNÉFICIAIRE de toutes les autorisations liées au projet.

Dans le cadre de mesures de compensations écologiques liées au projet de centrale photovoltaïque, SOLAIREPARCMP072 souhaite louer à bail emphytéotique les terrains cadastrés section E, n°179, 181, 185, 187 lieux-dits La Pointe et Les Bassets appartenant à la commune de Redortiers moyennant un loyer annuel de quatre cent € par hectare (400 euros) hors taxes indexé, ainsi qu'une indemnité d'immobilisation forfaitaire des terrains d'un montant de 4000 €.

Le développement de ce projet nécessite la signature préalable d'une promesse synallagmatique de bail emphytéotique assortie d'une convention de mise à disposition des terrains cités plus haut pendant une durée de 3 ans, prorogable 1 an, nécessaire à l'accomplissement des études de faisabilité et l'obtention de toutes les autorisations administratives préalables requises pour la mise en œuvre de ces mesures de compensation.

Monsieur le Maire informe le conseil municipal de la réglementation applicable en matière de mise à disposition de biens immobiliers dans le cadre d'un bail emphytéotique.

~~Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :~~

| |
|---------------------------------------|
| RF |
| Sous Préfecture de FORCALQUIER |
| Contrôle de légalité |
| Date de réception de l'AR: 20/05/2019 |
| 004-210401592-20190516-DE_2019_008-DE |

DECIDE la conclusion du bail emphytéotique et la constitution des servitudes associées d'une durée de 41 ans sur les parcelles de terrain cadastrées section E, n°179, 181, 185, 187 lieux-dits La Pointe et Les Bassets sur la commune de Redortiers, moyennant un loyer annuel de quatre cent € par hectare (400 euros) hors taxes, ainsi qu'une indemnité d'immobilisation des terrains forfaitaire de 4000€.

AUTORISE le Maire à signer une promesse de bail emphytéotique assortie d'une convention de mise à disposition avec SOLAIREPARCMP072 ou toute société filiale du groupe ENGIE Green substituée, et à réitérer le bail emphytéotique portant sur les biens ci-dessus désignés, à signer tout acte administratif ainsi que tout document se rapportant à cette affaire,

Fait les ; jour, mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Le Maire
Gérard BURCHERI



| |
|--|
| RF Sous Préfecture de FORCALQUIER |
| Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 20/05/2019 004-210401592-20190516-DE_2019_008-DE |

