

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

I – **Commune de Callian**, demeurant à Place de la Mairie - 83440 Callian, agissant en qualité de propriétaire, ici présente ou représentée par Monsieur François CAVALLIER – Maire de la commune de Callian - en vertu de la délibération du conseil municipal du 13 octobre 2008, située en annexe (Annexe 3) autorisant le Monsieur le Maire à signer la présente CONVENTION.

Ci-après dénommé le « **BAILLEUR** »

II - La société Eneryo, société par actions simplifiée au capital de 40 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 502 206 311, dont le siège social est situé au 94, rue Saint-Lazare, 75009 Paris,
Ladite société est représentée par Monsieur Sébastien DUBOIS, Président,

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

Ci-après dénommées ensemble, mais sans solidarité entre elles, les « Parties »

PREALABLEMENT AU PRESENT ACTE PORTANT PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE, LES PARTIES ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE

- Le BAILLEUR est propriétaire de terrains sis sur la commune de Callian (Département du Var), plus amplement désignés ci-après à l'article 3.
- Le PRENEUR souhaite effectuer des études de faisabilité préalables à la décision de réaliser sur tout ou partie du ou des terrains, objet de la présente promesse de bail (ci-après dénommée la « CONVENTION »), un parc photovoltaïque et, selon le résultat de ces études, procéder à la signature d'un bail (ci-après dénommé le « BAIL ») et des documents de servitudes nécessaires à la construction et à l'exploitation du parc photovoltaïque.

Le PRENEUR souhaite en effet utiliser les parcelles, objet de la CONVENTION, aux fins de construction et d'exploitation d'un parc photovoltaïque, dit « Parc solaire du « Haut-Deffens », composé de ses équipements (modules photovoltaïques, onduleurs, accessoires de génie civil et de génie électrique) et des locaux annexes nécessaires à son exploitation, notamment d'un poste de livraison électrique raccordé au réseau public d'électricité.

CELA ETANT EXPOSE, les Parties conviennent de ce qui suit :

Article 1 – Promesse de bail emphytéotique

La présente CONVENTION a pour objet de définir les principales modalités selon lesquelles le PRENEUR utilisera le terrain ci-après décrit à l'article 3, afin de procéder aux études nécessaires à la conception, la construction et l'exploitation d'un parc photovoltaïque, ci-après dénommé le « PROJET ».

Article 2 – Définition du PROJET

Le PROJET est défini comme l'étude, la conception, la construction et l'exploitation d'un parc photovoltaïque.

Le parc photovoltaïque, ci-après dénommé « l'INSTALLATION », sera notamment constitué d'une installation de production d'énergie, d'un poste de livraison électrique, de chemins d'accès et de réseaux électriques enterrés.

La durée d'exploitation de l'INSTALLATION sera environ de 20 ans et pourra être prolongée, par accord entre les Parties.

Article 3 – Désignation et obligations du BAILLEUR

Le terrain (ci-après le TERRAIN) est défini comme la parcelle cadastrée suivante :

- sur la commune de Callian, la parcelle cadastrée section C, n°429 d'une superficie initiale totale de 138ha 87a 58ca, dont la portion destinée à l'implantation du parc solaire, localisée à proximité de la décharge communale et de la route départementale RD 96, représente une superficie de 14 hectares.

Est demeuré ci-annexé (**Annexe 1**) un plan figurant lesdites parcelles.

Le BAILLEUR déclare être régulièrement propriétaire du TERRAIN. Le BAILLEUR déclare que le TERRAIN et tous les droits qui y sont attachés sont libres de toute occupation, location, de toutes servitudes et de tout droit ou privilège susceptibles d'être invoqués par des tiers et qui pourraient avoir un effet défavorable sur la réalisation du PROJET. Le BAILLEUR devra notamment avoir mis fin à la convention signée entre la commune et l'ânier, libérant ainsi le terrain de toute servitude.

Dès la signature de la présente CONVENTION, le BAILLEUR s'interdit tout acte susceptible de porter atteinte à l'état et aux caractéristiques du TERRAIN et de consentir quelque droit réel ou personnel que ce soit susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au PRENEUR.

Le BAILLEUR s'engage à assister le Preneur dans l'organisation du défrichement du TERRAIN lorsque l'autorisation par la Direction départementale de l'agriculture et de la forêt du Var aura été obtenue, afin de mettre à disposition du PRENEUR une surface foncière déboisée.

Le PRENEUR s'accorde à prendre en charge l'intégralité du coût lié au défrichement du terrain.

Article 4 – Etude de faisabilité

Le PROJET ne sera réalisé que sous réserve qu'une étude, ci-après « étude de faisabilité », permette d'en établir la faisabilité technique et juridique et sa viabilité économique.

L'étude de faisabilité, dirigée par et à la charge du PRENEUR, pourra notamment comprendre les points suivants :

- Choix de l'emplacement de l'INSTALLATION,
- Etude du gisement solaire du site et des conditions d'évacuation de la production électrique,
- Etude des voies de desserte, d'un réseau routier et des voies d'accès provisoires,
- Détermination de la surface de terrain nécessaire à la construction et à l'exploitation de l'INSTALLATION,
- Analyse du document d'urbanisme : Plan d'occupation des sols (POS) ou du Plan local d'urbanisme (PLU) ou Carte communale,
- Réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement,
- Vérification de la viabilité financière du projet tenant notamment compte du régime économique en vigueur et des conditions de construction et d'exploitation,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à la construction et à l'exploitation de l'INSTALLATION,
- Obtention de toutes les autorisations nécessaires à la réalisation du PROJET,
- Etablissement des baux entre le PRENEUR et le BAILLEUR portant sur les superficies nécessaires à la construction et à l'exploitation de l'INSTALLATION,
- Etablissement de l'ensemble des actes constitutifs de l'ensemble des servitudes nécessaires à l'exploitation de l'INSTALLATION.

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

Le BAILLEUR donne au PRENEUR son accord pour la réalisation de l'étude de faisabilité et le dépôt de toute demande d'autorisation nécessaire à la réalisation du PROJET. Il s'engage notamment à consentir au PRENEUR, avec la plus grande diligence, les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à procéder à toutes études sur le TERRAIN (sondages, géomètre, ...) et à déposer les demandes d'autorisations administratives nécessaires, sous la forme requise, qu'impliquent la construction et l'exploitation de l'INSTALLATION.

En particulier, le BAILLEUR accorde au PRENEUR et aux entreprises missionnées par le PRENEUR un libre accès sur le TERRAIN.

La mise à disposition du TERRAIN pendant l'étude de faisabilité est stipulée conclue à titre gratuit. Tous dommages ou nuisances causés par l'étude de faisabilité seront indemnisés par le PRENEUR selon le barème de la Chambre d'Agriculture du département où se trouvent les parcelles endommagées ou, à défaut, à dire d'expert.

Le BAILLEUR s'engage à collaborer activement avec le PRENEUR pour mener à bien l'étude de faisabilité.

De même, le PRENEUR s'efforcera de réaliser l'étude de faisabilité selon le meilleur intérêt du BAILLEUR.

Article 5 – Poursuite du PROJET

Si au vu des résultats de l'étude de faisabilité, la construction et l'exploitation de l'INSTALLATION sont considérées par le PRENEUR comme réalisables dans des conditions techniques et économiques satisfaisantes sur tout ou partie du TERRAIN, le PRENEUR demandera au BAILLEUR la réalisation de la présente promesse de bail. Celle-ci sera demandée soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à tout moment pendant la durée de la présente CONVENTION.

A cet effet, le BAILLEUR s'engage à conclure les conventions visées à l'article 9 à première demande du PRENEUR.

Article 6 – Fin du PROJET

Au terme de la période d'exploitation, les Parties pourront se mettre d'accord en vue du renouvellement du BAIL. En l'absence d'un tel accord, l'INSTALLATION sera mise hors service. Le site sera remis en état par le preneur, sur une profondeur d'un mètre à moins qu'il n'en soit disposé autrement par la législation alors en vigueur.

Article 7 – Abandon du PROJET

Si, au vu des résultats de l'étude de faisabilité, le PRENEUR décide de ne pas poursuivre la réalisation du PROJET, il en informera le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception, dans les meilleurs délais.

Sans préjudice de la réparation des dommages subis selon les modalités prévues à l'article 4, aucune indemnité ne sera due par le PRENEUR à raison de l'abandon du PROJET, pour quelque motif que ce soit.

Article 8 – Inventaire de l'état du TERRAIN

Un inventaire de l'état du TERRAIN sera dressé par constat d'huissier à la charge du PRENEUR :

- après les travaux de défrichage et de terrassement à effectuer sur le terrain et avant le démarrage des travaux de fondation, et
- après l'abandon du PROJET au sens de l'article 7 ou
- après la fin du PROJET au sens de l'article 6.

Article 9 – Conventions relatives au TERRAIN

En cas de poursuite du PROJET dans les conditions prévues à l'article 5, le BAILLEUR donne par les présentes d'ores et déjà son accord pour donner à bail au PRENEUR la superficie du TERRAIN nécessaire à la construction et à l'exploitation de

l'INSTALLATION. Les modifications cadastrales nécessaires à cet effet seront effectuées à l'initiative et aux frais du PRENEUR.

Le BAIL permettra notamment au PRENEUR :

- d'implanter les installations de production d'énergie photovoltaïque et installations nécessaires à l'exploitation sur les superficies données à bail,
- d'aménager les accès au site, notamment la route départementale RD 96, pour des véhicules à moteur (voitures, camions, engins de chantier...), conformément aux recommandations du gestionnaire de la voirie.
- d'avoir accès, d'exploiter et d'entretenir les installations.

Le BAIL conclu sera un bail emphytéotique de 30 ans et confèrera au PRENEUR un droit réel sur le terrain loué.

Ledit BAIL sera conclu conformément au projet de bail situé en annexe à la présente CONVENTION (**Annexe 2**).

Le BAILLEUR s'engage également à consentir au PRENEUR sur le TERRAIN et toutes les parcelles lui appartenant l'ensemble des servitudes et les accès nécessaires à la construction et à l'exploitation du parc photovoltaïque.

Le BAIL sera consenti et accepté moyennant une redevance annuelle hors taxes de 2500 euros par hectare loué. Cette redevance sera indexée selon la formule précisée dans le projet de bail emphytéotique figurant en annexe (**Annexe 2**).

La redevance annuelle ci-dessus stipulée sera payable d'avance par le PRENEUR au BAILLEUR, ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, au 1er décembre de chaque année.

En contrepartie de la prise en charge intégrale par le PRENEUR des coûts liés au défrichement, le BAILLEUR accorde une gratuité de loyer s'appliquant aux douze premiers mois suivant la déclaration d'ouverture de chantier (DOC)

La première redevance sera donc versée douze mois après la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) au prorata du temps restant à courir jusqu'à l'échéance suivante. Pour la dernière année du BAIL, la redevance sera versée prorata temporis.

Article 10 – Durée

La durée de la présente CONVENTION est de trois ans à compter de la date de sa signature. Elle sera prorogeable une fois, pour une durée d'une année, sous réserve que le PRENEUR fournisse au BAILLEUR, au plus tard trois (3) mois avant l'expiration de la durée initiale de la CONVENTION, les éléments suivants :

- preuve de l'instruction du dossier par la préfecture du Var (comme par exemple la lettre de notification du délai d'instruction du permis de construire, en cas de demande de permis de construire) ;
- étude détaillée fournie par le gestionnaire de réseau d'électricité concernant le raccordement de l'INSTALLATION ;
- récépissé de la déclaration d'exploiter délivré par le ministère chargé de l'énergie.

Avant expiration de cette prorogation éventuelle, les Parties pourront convenir entre elles d'un nouveau délai de prorogation de la présente CONVENTION, notamment au cas où le retard dans l'obtention des autorisations serait imputable à l'administration.

Pendant toute sa durée, les PARTIES s'engagent à coopérer de manière active à la réalisation du PROJET.

En cas de poursuite du PROJET dans les conditions prévues à l'article 5, un BAIL sera régularisé par acte authentique par devant Notaire dans un délai maximum de deux mois à compter de la notification par le PRENEUR de la poursuite du PROJET.

La présente CONVENTION sera résiliée de plein droit et sans indemnité en cas d'abandon du PROJET, en application de l'article 7.

Article 11 – Faculté de substitution

Le PRENEUR pourra céder ses droits ou se substituer toute(s) autre(s) société(s) de son choix qui devra respecter les termes de la présente CONVENTION dans son intégralité. Le BAILLEUR donne d'ores et déjà son accord à cette faculté de substitution.

Article 12 – Vente de tout ou partie du TERRAIN

Le BAILLEUR, au cas où il entendrait procéder, pendant la durée de la présente promesse ou du BAIL, à la vente de tout ou partie du TERRAIN, devra en informer préalablement le PRENEUR et lui notifier la désignation des biens à céder, le prix proposé et les conditions principales de la cession envisagée, de manière à permettre au PRENEUR, dans le délai de deux mois à compter de la notification du projet de cession et si bon lui semble, de se substituer au tiers acquéreur. Dans l'hypothèse où, le PRENEUR ayant renoncé à l'acquisition ci-dessus, le BAILLEUR procéderait à la vente de tout ou partie du TERRAIN à un tiers, il s'engage à faire obligation au tiers acquéreur de respecter l'intégralité des clauses et conditions de la présente promesse ou du BAIL.

Article 13 – Exclusivité

Pendant toute la durée de la présente CONVENTION, le BAILLEUR ne pourra signer ni échanger avec une quelconque autre personne ou entreprise aucun accord écrit ou verbal ayant pour projet d'établir une collaboration visant à l'étude, la conception, la construction et l'exploitation d'installations de production d'énergie sur le TERRAIN.

Le BAILLEUR déclare qu'aucun contrat ou accord de cet ordre n'existe à la signature de la présente CONVENTION.

A l'expiration de la durée de la présente CONVENTION ou en cas de résiliation de celle-ci dans l'hypothèse de l'abandon du PROJET, le BAILLEUR sera libre de mettre en œuvre tout autre projet de production d'énergie et de contracter dans ce but avec toute personne de son choix.

Article 14 – Attribution de compétence

Toute difficulté relative à l'application des présentes est soumise, à défaut d'accord amiable, au Tribunal de Grande Instance de Paris.

Cette clause d'attribution de juridiction, par accord exprès des Parties, s'applique même en cas de référé.

Article 15 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, BAILLEUR et PRENEUR font élection de domicile :

- le BAILLEUR : en son domicile à Place de la Mairie - 83440 Callian;
- le PRENEUR : en son siège social.

Tout changement de domicile ou de siège social sera notifié par une Partie à l'autre Partie par lettre recommandée avec AR ou par acte extrajudiciaire.

Date :

Date :

Pour et au nom du BAILLEUR

Pour et au nom du
PRENEUR

Annexe 1 : Plan des parcelles objet de la présente CONVENTION

Annexe 2 : Projet de bail emphytéotique

Annexe 3 : Délibération du Conseil Municipal autorisant : 1) la Société Eneryo à réaliser une étude de faisabilité d'un projet de centrale photovoltaïque au sol sur une parcelle communale de Callian ; 2) la société Eneryo à implanter une centrale photovoltaïque sur une partie de la parcelle, objet de la présente convention ; 3) Monsieur le Maire à signer avec la société Eneryo tout document afférent au projet et notamment la promesse de bail et de constitution de servitudes relatives au projet ; 4) Monsieur le Maire à signer la demande d'autorisation de défrichement instruite par la Direction départementale de l'agriculture et de la forêt du Var.