

CONVENTION EN VUE DE L'ETUDE D'UN PROJET PHOTOVOLTAIQUE AU SOL VALANT PROMESSE UNILATERALE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF ET DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

ENTRE

D'UNE PART :

INCIDENCES, société par actions simplifiée au capital de 200 000 euros, dont le siège social est au 50 Rue Ray Charles, Immeuble Doramar, 34000 MONTPELLIER, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier, sous le numéro 910 134 808, représentée par son représentant légal en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes ;

*Ci-après désignée comme le « **Bénéficiaire** » ou le « **Preneur** »*

ET, D'AUTRE PART

La **Commune de XX**, commune du département de XX domiciliée XX, dont le code commune est XXX et le n° SIREN XXX représentée par XXX agissant en qualité de Maire en exercice, dûment habilité à cet effet ainsi qu'il résulte de la délibération du Conseil Municipal n° _____ du _____ enregistrée à la Préfecture de _____ le _____ et affiché en Mairie en date du _____ ;

*Ci-après désigné/e le « **Promettant ou Bailleur** »*

Ci-après désignées ensemble les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

A - La société Incidences, le **Bénéficiaire**, est une société ayant pour activités, l'étude, le développement et la réalisation de projets de parcs photovoltaïques et/ou d'ouvrages de stockage d'électricité en vue de leur exploitation.

La Collectivité, le **Promettant**, dans le cadre de ses actions mises en place en faveur de la transition écologique afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, souhaite soutenir les initiatives portées par des acteurs désirant promouvoir des solutions de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

Les solutions techniques de production d'électricité photovoltaïque permettent de diminuer les émissions de gaz à effet de serre induites par la consommation d'énergie. Il appartient notamment aux collectivités locales d'agir pour lutter contre l'effet de serre par la maîtrise et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

De telles initiatives correspondent à la réalisation d'une opération d'intérêt général visée à l'article L.1311-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Au titre de sa volonté de participer au développement des énergies renouvelables, le **Promettant** envisage de mettre à disposition du **Bénéficiaire** des terrains lui appartenant qui sont désignés à l'article 1 ci-dessous (ci-après le « **Terrain** ») en vue de l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol et/ou un ouvrage de stockage d'électricité.

Dans ce contexte, le **Bénéficiaire** a formé le projet, sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, de développer et réaliser une centrale photovoltaïque au sol et/ou un ouvrage de stockage d'électricité sur divers terrains appartenant au Promettant situés sur la Commune de XXXX (ci-après le « **Projet** »).

En matière photovoltaïque, un tel Projet implique une **phase de développement** (le « **Développement** ») comprenant les principales étapes suivantes :

- la sécurisation du foncier nécessaire au projet par la signature de la (ou des) promesse(s) de bail emphytéotique et/ou des servitudes habituelles en ce domaine (en particulier câbles, chemins, aires, préservation de l'ensoleillement et accès) ;
- la conduite d'études techniques, juridiques et réglementaires (état du sol, environnement, faune et flore, productible solaire, le cas échéant étude agricole pour s'assurer de la compatibilité du Projet avec le maintien d'une activité agricole effective, etc.) ;
- la préparation, le dépôt et le suivi de l'instruction des autorisations administratives nécessaires (permis de défrichement, permis de construire, Loi sur l'eau, etc.) éventuellement précédé d'une mise en compatibilité des documents d'urbanisme relatif au terrain d'assiette du Projet ;
- l'étude technique et financière des conditions et délais du raccordement du parc solaire au réseau de distribution ou de transport d'électricité ; et
- la sécurisation des conditions de vente de l'électricité produite par le projet (appel d'offres CRE, contrat d'agrégation, contrat de vente, etc.) permettant son financement et son équilibre économique eu égard aux coûts des investissements nécessaires à sa construction.

Une fois ce processus achevé, la **phase opérationnelle** (la « **Phase Opérationnelle** ») peut débuter. Elle comprend notamment :

- la « **Construction** » : études géotechniques ou géophysiques et travaux préparatoires, construction, (remodelage du sol, structures porteuses, édification des installations (onduleurs, poste de livraison, système de stockage par batteries), travaux électriques, réalisation des chemins d'accès, enfouissement des câbles, etc.) qui s'achève avec la mise en service suivie de la démobilisation et du nettoyage du chantier ; Il est expressément rappelé, que si le principe du raccordement (signature de la proposition technique et financière du gestionnaire du réseau (ENEDIS) et le cas échéant de la convention de raccordement) est validé en Phase de Développement, la réalisation des travaux correspondants et les délais de démarrage et d'exécution, parfois de plusieurs années, relèvent du gestionnaire du réseau (ENEDIS) et peuvent engendrer, indépendamment de la volonté du Bénéficiaire, un report ou un retard de la construction et/ou de la mise en service du Projet, et
- l'exploitation et la maintenance du Projet, jusqu'à son démantèlement en fin d'exploitation.

B - Les Parties ont en conséquence convenu d'arrêter ci-après, les termes et conditions dans lesquelles le **Promettant** consent de donner à bail emphytéotique au **Bénéficiaire** tout ou partie du Terrain par le biais de la présente promesse de bail emphytéotique administratif (ci-après la « **Promesse** ») qui confèrera au **Bénéficiaire** un droit réel exclusif d'occupation du domaine public, sur le fondement de l'article L.2122-20 du Code général de la propriété des personnes publiques et des articles L.1311-2 à

L.1311-4-1 du Code général des collectivités territoriales.

CONVENTION

ARTICLE LIMINAIRE : DECLARATIONS DES PARTIES

Le **Bénéficiaire** déclare :

- que sa dénomination est bien celle indiquée en tête des présentes ;
- qu’il n’est atteint par aucune incapacité civile ou commerciale ;
- qu’il n’est pas ou n’a jamais été en état de procédure de sauvegarde, redressement ou de liquidation judiciaire, ni de cessation de paiement.

Les déclarations ci-dessus devront être exactes au jour de la réitération par acte authentique du bail et/ou de la convention de servitudes, objet de la présente Promesse.

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

1.1 Le **Terrain** objet de la présente Promesse, est désigné dans le tableau ci-dessous et figure dans les plans joints en **Annexe 1** :

Commune	Code Postal	Lieudit	Section	N°	Surface en m²

Le **Promettant** est informé de ce que les installations composant la Centrale photovoltaïque et le cas échéant le système de stockage par batteries (modules photovoltaïques, onduleurs, structures métalliques porteuses, postes de livraison, containers, etc.) et les Servitudes nécessaires (passages et chemins d’accès, câbles,) liés à l’implantation du Projet et portant l’emprise exacte du Projet sur le Terrain ne pourront être définitivement fixées par le **Bénéficiaire** qu’une fois les études de faisabilité réalisées et sous réserve de l’obtention des autorisations administratives nécessaires.

À ce stade, les études portent donc sur l’ensemble du Terrain sans que le **Bénéficiaire** ne puisse déterminer à ce jour si et quelles parcelles ou parties du Terrain seront effectivement concernées pour l’implantation d’un ou de plusieurs ouvrages du Projet (modules photovoltaïques, poste(s) électrique(s) et/ou pour des Servitudes et/ou les installations de stockage par batteries.

Le **Terrain** constitue donc l’étendue maximum pouvant être prise à Bail emphytéotique, ou être grevé de Servitudes, le **Promettant** laissant toute liberté au **Bénéficiaire** de devenir emphytéote pour une étendue moindre en fonction des contraintes techniques, foncières et administratives inhérentes au projet. Il lui laisse ainsi toute liberté de déterminer cette étendue, sa superficie et sa localisation à l’intérieur du Terrain, selon les nécessités inhérentes au Projet que le **Bénéficiaire** projette de construire puis d’exploiter et dont il est seul maître.

Ainsi le(s) « **Bien(s) loué(s)** » désigne(nt) la ou les parcelle(s) constituant tout ou partie du Terrain sur lesquelles portera le Bail emphytéotique, le cas échéant après division cadastrale. La division cadastrale, si nécessaire, sera diligentée par le **Bénéficiaire**. Les frais de document d'arpentage seront supportés par le **Bénéficiaire**.

Le **Bénéficiaire** pourra, s'il en a la possibilité, proposer une première version du plan d'implantation de la Centrale photovoltaïque au **Promettant**, étant précisé que ce plan ne sera pas définitif et aura simplement vocation à éclairer le **Promettant** sur le dimensionnement / le visuel d'une Centrale photovoltaïque au sol.

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 **Bénéficiaire** en concertation avec le **Promettant**.

ARTICLE 2 – OBJET DE LA PROMESSE

2.1 Par les présentes le **Promettant** et le **Bénéficiaire** s'obligent, à titre d'engagement ferme et irrévocable à :

- **Conclure un Bail emphytéotique administratif** prévu à l'article L.2122-20 du code général de la propriété des personnes publiques dans les conditions déterminées par les articles L.1311-2 à 1311-4-1 du code général des collectivités territoriales (ci-après le « **Bail** » ou le **Bail emphytéotique administratif** »), portant sur tout ou partie du Terrain aux termes et conditions définis à l'article 5 des présentes « *Conditions du futur acte authentique* ».
- **Grever le Terrain ou toute parcelle issue de la division du Terrain de servitudes réelles** qui s'avèreront nécessaires pour la réalisation et l'exploitation du Projet notamment : accès au site pour tout type de véhicule, passage de câbles et gaines électriques dans le sol, préservation de l'ensoleillement destinée à ne pas affecter le rendement de la Centrale, ou toute autre servitude nécessaire à la construction, l'exploitation et au démantèlement du Projet et ce, au profit de tous terrains constituant l'assiette de l'un ou l'autre des équipements, aménagements ou constructions du Projet (les « **Servitudes** »). Les Servitudes sont plus amplement décrites en **Annexe 5**.

2.2 Le futur Bail est consenti en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la Collectivité, en l'occurrence inscrire ledit Projet dans le cadre d'une politique de développement durable et de la préservation du cadre de vie par la production d'énergies propres.

La collectivité décide de mettre à la disposition du **Bénéficiaire** le Terrain décrit à l'article 1 afin que celui-ci, maître d'ouvrage de l'opération, assure à ses frais et risques la charge de :

- ✓ L'installation d'une Centrale photovoltaïque au sol d'une puissance de _____ raccordée au réseau de distribution d'électricité ;
- ✓ L'exploitation et la maintenance de cette Centrale ;
- ✓ La vente d'énergie produite par la Centrale

Le **Bénéficiaire** procédera à la réalisation des études nécessaires à l'installation de la Centrale photovoltaïque laquelle sera démantelée en fin de bail.

Etant ici précisé que les dispositions issues de l'Ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 mettant notamment à la charge du gestionnaire domanial des obligations de publicité et de mise en concurrence préalables applicables aux autorisations d'occupation, lesquelles ont été respectées par la mise en œuvre d'une procédure adaptée à savoir : Appel à manifestation d'intérêt effectué le 29/10/2024.

2.3 La Centrale Photovoltaïque sera composée d'environ _____m² de panneaux photovoltaïques totalisant environ _____ kWc/MWc.

La puissance installée, la production d'énergie estimée de la Centrale, sa description technique ainsi que son raccordement au Réseau Public figure dans le plan joint en Annexe 1.

2.4 Le **Bénéficiaire** déclare accepter la présente promesse de Bail emphytéotique administratif en tant que Promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation. Cette faculté du **Bénéficiaire** sera dénommée la « **Levée d'Option** ».

2.5 En cas de Levée de l'Option (telle que définie ci-après), le Bail et/ou les Servitudes seront consenties aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles particulières notamment de durée et de prix, définies à l'article 5 ci-après.

ARTICLE 3 – DUREE DE LA PROMESSE, MODALITES DE LEVEE DE L'OPTION

3.1 La réalisation de la présente Promesse (dite « **Levée d'Option** ») pourra être demandée par le par le **Bénéficiaire** (qui prendra alors la qualité de **Preneur**), soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis en main propre au **Promettant** 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 **Promettant**, un mois avant l'expiration du Délai :

- du dépôt des demandes administratives aux fins notamment de la réalisation du Projet sans pour autant avoir obtenu de réponse définitive de la part des administrations concernées ou si un recours est en cours devant les Tribunaux administratifs compétents ;
- ou bien encore, avoir obtenu l'ensemble des autorisations, mais restant dans l'attente d'une convention de raccordement au réseau de distribution électrique ;

Le **Preneur** précisera dans sa Levée d'Option, la ou les parties du **Terrain** qu'il entend prendre à Bail emphytéotique et celle(s) devant être grevées de Servitudes ainsi que le nom du Notaire à qui il entend confier la réitération par acte authentique.

3.2 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.

3.3 En cas de Levée d'Option par le **Bénéficiaire**, un acte portant Bail emphytéotique et/ou

constitution de Servitudes sera alors réitéré en la forme authentique devant Notaire désigné par le **Bénéficiaire** (le **Promettant** conservant la possibilité de faire appel à tout Notaire de son choix pour l'assister ou le représenter à l'acte), et ce dans les meilleurs délais suivant la Levée d'Option en tenant notamment compte du temps nécessaire au Notaire pour rassembler les pièces obligatoires (ci-après l'« **Acte Authentique** »).

Lors de la régularisation de l'Acte Authentique, le Promettant devra justifier (ou être en mesure de justifier) de :

- l'origine de propriété régulière des parcelles prises à Bail emphytéotique et/ou grevées de Servitudes;
- un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur les Biens Loués;
- l'obtention de toutes mainlevées de sûretés, autorisations, agréments, renonciation à tous droits réels d'origine conventionnelle, judiciaire ou légale, à l'exception des servitudes de service public, sur le Bien Loué.

3.4 La Levée d'Option forme définitivement entre les Parties le Bail emphytéotique et/ou les Servitudes à sa date, formation qui n'est ainsi pas repoussée entre les Parties au jour de la réitération par Acte Authentique (lequel n'est requis qu'à des fins de publicité foncière et opposabilité aux tiers).

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS RESULTANT DE LA PRESENTE PROMESSE

4.1 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, environnementalistes, etc.), ainsi qu'à la réalisation des diagnostics fouilles archéologiques éventuellement prescrits par l'administration et donne mandat au **Bénéficiaire** pour signer tous documents relatifs à leur mise en œuvre ;
- Déposer les demandes de toutes les autorisations administratives nécessaires qu'impliquent le développement, la réalisation et l'exploitation du **Projet** ;
- Afficher sur le **Terrain** toutes autorisations administratives obtenues en vue de la réalisation du **Projet** ;
- En cas de travaux de type destructif (sondage par exemple), le **Bénéficiaire** sollicitera préalablement une autorisation ad hoc du **Promettant**.
- Domicilier un établissement secondaire à l'adresse du **Terrain**.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le **Promettant** signe l'autorisation jointe en **Annexe 2**.

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 au plus tard à l'expiration de la présente Promesse dans l'hypothèse où le **Bénéficiaire** n'a pas Levé l'Option à l'issue du **Délai** défini à l'article 3.1 tel qu'éventuellement prorogé.

4.2 Préservation des droits du Bénéficiaire durant la Promesse

Conscient des frais et du temps que le **Bénéficiaire** va engager pour procéder à l'étude et au développement du Projet, le **Promettant** s'interdit d'effectuer tout acte susceptible de porter préjudice au Projet. Ainsi et notamment :

- Sauf concertation préalable avec le **Bénéficiaire**, le **Promettant** accepte de ne procéder à aucune modification, construction ou aménagement susceptibles de modifier durablement l'état, la consistance, les caractéristiques et conditions de jouissance du Terrain, et qui seront étudiés et décrits (« état initial ») par le **Bénéficiaire** dans le cadre du développement du Projet et de la constitution du dossier de demande d'autorisation administrative ;
- A ce pas donner le Terrain à bail rural à un quelconque tiers ni plus généralement à ne concéder aucun droit à quelque tiers que ce soit qui viendrait compromettre la bonne exécution de la présente Promesse ou empêcher ou retarder la formation des contrats promis en cas de Levée d'Option ;
- Ainsi et en particulier, la présente Promesse implique l'engagement du **Promettant** de ne pas donner leur accord ou signer une quelconque convention avec d'autres développeurs ou sociétés concurrentes du **Bénéficiaire** ou avec tout autre tiers qui aurait pour effet, directement ou indirectement, d'empêcher la réalisation du Projet et/ou de rendre le Terrain indisponible en cas de Levée d'Option ;
- Plus généralement, le **Promettant** s'engage à informer le **Bénéficiaire** de tout changement relatif à sa situation personnelle, hypothécaire ou locative affectant le Terrain.

De ce qui précède, le **Promettant** déclare :

- Qu'il n'existe aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation, ni aucun litige ou procédure contentieuse, amiable ou juridictionnelle en cours sur le **Terrain** (notamment relative à des servitudes, des troubles de voisinage, une délimitation de limite parcellaire, une revendication de propriété... etc.), tant en demande qu'en défense, et que, raisonnablement, il n'est pas susceptible d'y donner lieu ;
- Que le **Terrain** est libre de toute location ou occupation au jour de la signature des présentes.
- Qu'il n'a été conféré à personne d'autre qu'au **Bénéficiaire** un droit quelconque sur le **Terrain** résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, d'une promesse de bail, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à la collaboration avec le **Bénéficiaire** visant à l'étude, la conception, la construction et l'exploitation de la Centrale sur le Bien ;
- Que le **Terrain** ne fait pas l'objet d'une servitude légale ou conventionnelle, charge ou restriction et qu'il est libre de toutes sûretés, inscriptions hypothécaires ou autres, ou que le **Promettant** s'engage, en cas d'existence de sûretés et d'hypothèques sur le Terrain, à en obtenir soit la levée, soit le cantonnement, afin d'exclure le Bien de l'assiette desdites sûretés et hypothèques préalablement à la conclusion du Bail. Le **Promettant** s'engage à ne pas accorder de sûretés ou d'inscriptions hypothécaires sur le **Terrain** pendant la durée de la présente Promesse.

4.3 Obligation d'information et de suivi incombant au Bénéficiaire

Pendant la durée de la Promesse, le **Bénéficiaire** s'engage à informer régulièrement (et au moins une fois par an) le **Promettant** de l'avancement et de l'évolution des études d'implantation du Projet, de l'état d'avancement du processus administratif, de tout éventuel recours de tiers contre une autorisation relative au Projet.

En particulier, lorsque le **Bénéficiaire** en aura connaissance, il transmettra au **Promettant**, les plans prévisionnels des surfaces d'occupation permanente (construction) et provisoire (travaux) correspondant à l'assiette du Projet, y compris les chemins d'accès à créer, renforcer ou élargir, et le planning prévisionnel de réalisation des travaux de construction.

ARTICLE 5 – CONDITIONS DU FUTUR ACTE AUTHENTIQUE EN CAS DE LEVEE DE L'OPTION

L'Acte Authentique portant Bail emphytéotique administratif et/ou constitution de Servitudes aura lieu aux conditions usuelles et de droit en ces matières, et aux conditions particulières principales décrites ci-après.

▪ **Caractéristiques de l'emphytéose/ régime légal**

Conformément à l'article L 1311-5 du code général des collectivités territoriales, le Bail emphytéotique confèrera au **Preneur** un droit réel susceptible d'hypothèques qui pourra être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Ce droit pourra également être apporté en société ou faire l'objet d'une sous-location.

Toute cession, sous-location ou tout apport en société devra, pour être opposable au **Bailleur**, lui être notifié par lettre recommandée avec avis de réception.

▪ **Durée**

Le Bail emphytéotique administratif prendra effet à compter de sa signature par les Parties. Il sera consenti pour une durée commençant à courir à la date de signature du Bail et s'achevant à l'issue d'une période de **trente (30) années** entières et consécutives suivant la date de la période d'exploitation de la Centrale soit à sa mise en service, sauf cas de résiliation anticipée et, ne pourra être tacitement reconduit ou prolongé. Toutefois, le Bail sera prorogé pour deux périodes successives de dix (10) ans chacune sur demande écrite et exprès du **Preneur**, notifiée au **Bailleur** un (1) 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. Le **Bailleur** donne d'ores et déjà son accord pour ladite prorogation. Toute prorogation devant respecter les obligations de publicité et de mise en concurrence préalables applicables aux autorisations d'occupation du domaine public.

Les Servitudes seront constituées pour une durée identique à celle du bail emphytéotique et prendront fin en même temps que celui-ci et de ses prorogations.

Etant précisé que la mise en service est définie comme la date de première injection de la Centrale Photovoltaïque dans le réseau électrique, hors phase de test.

Le Preneur devra informer le Bailleur, de la date de mise en service par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courriel, dans le mois suivant ladite mise en service.

▪ **Etat des lieux d'entrée**

Les Parties organiseront à compter de la Levée d'Option et au plus tard dans le mois suivant l'Acte Authentique une visite contradictoire d'état du Bien Loué et des parcelles concernées par des Servitudes.

Une fois la Centrale réalisée et mise en service, un plan de division établi par un géomètre-expert et un plan précis d'implantation feront apparaître dans le détail l'emprise définitive des différentes installations composant le Projet et l'emprise exacte des Servitudes.

▪ **Redevance d'occupation/Loyer**

Au titre du Bail emphytéotique administratif et des Servitudes, le **Preneur** sera redevable à l'égard du **Bailleur** d'une redevance de :

- chiffres _____ €/ha utilisé/ an (_____ en lettres _____ euros par hectare utilisé, par an) indexée sur toute la durée du Bail, due à compter de la date de signature de l'Acte Authentique (le « **Loyer Annuel** »).

Le Loyer Annuel sera dû et exigible pour la première fois au *prorata temporis* et au plus tard le 31 décembre suivant la signature de l'Acte Authentique, puis annuellement, à terme échu et au plus tard le 31 décembre de chaque année, jusqu'au terme du Bail.

Le montant total en première année d'exploitation est estimé à environ _____ € (_____ euros).

Le Loyer d'Exploitation sera dû et exigible pour la première fois, *prorata temporis* et au plus tard le 31 décembre suivant la mise en service de la Centrale, puis annuellement à terme échu de chaque année, jusqu'au terme du Bail.

Les paiements s'effectueront auprès de la Trésorerie publique dont relève le **Bailleur** par chèque ou virement, conformément à la loi. En cas de démembrement du droit de propriété, les loyers seront versés entre les mains de l'usufruitier.

Le Loyer ci-dessus couvre et comprend l'ensemble des Servitudes nécessaires au Projet que le **Bailleur**, serait amené à consentir sur d'autres terrains lui appartenant. Les plans définitifs des Servitudes seront annexés à l'Acte Authentique.

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.

Le montant définitif de la redevance fixe sera déterminé au moment de la signature du Bail une fois la surface définitive fixée d'après le relevé du géomètre-expert.

Du fait du régime fiscal de la Collectivité, la redevance ne sera pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

▪ **Indexation**

La redevance fixe annuelle sera indexée selon la formule définie à l'**Annexe 3**.

▪ **Servitudes**

✓ **Type - Objet**

Sur les parties du Terrain non pris à Bail, des nécessités de servitudes peuvent apparaître, ci-après les « **Fonds servants** ». **Le Promettant** s'engage à consentir toutes les Servitudes nécessaires au Projet qui s'exerceront au profit du Bien Loué dits « **Fonds dominants** », décrites en **Annexe 5**.

Le Fonds servant constitue la ou les parcelle/s qui ne sera/ont pas prise à Bail ; le Fonds dominant étant le **Terrain** d'implantation de la Centrale constituant les droits d'emphytéose dont le Bénéficiaire peut devenir titulaire. En conséquence, les parties sont convenues, conformément aux dispositions de l'article L 2122-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, de constituer les servitudes nécessaires à la réalisation et l'exploitation de la Centrale. Ces Servitudes sont constituées, par acte séparé ou dans le Bail.

✓ **Durée - Effet**

Les Servitudes ont une durée identique à celle du Bail (initiale comme prorogée). Elles sont constituées à la levée d'option, un instant de raison après la naissance d'un droit d'emphytéose si le Bénéficiaire exerce aussi cette option. La constitution de ces Servitudes sera consentie sans 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 le **Bien Loué**. Plus généralement, le Preneur est le seul responsable des installations réalisés par lui sur le Bien Loué et de l'exploitation de la Centrale. Il répond donc seul des éventuels dommages qui seraient causés aux tiers du fait de ses opérations de construction, d'exploitation et de démantèlement de la Centrale.

▪ **Responsabilité et assurance**

Sauf accident ou dommage résultant du fait du **Bailleur** ou bien d'un évènement de force majeure, le **Preneur** est et demeure seul responsable vis-à-vis du **Bailleur** des accidents ou dommages qui pourraient résulter directement de l'exécution des travaux d'érection et d'entretien de la Centrale réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage ainsi que de la présence et de l'exploitation de la Centrale.

À ce titre, le **Preneur** souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable et en justifiera sur simple demande du **Bailleur**.

En conséquence, le **Bailleur** est dégagé de toute responsabilité de ce chef, sauf dans l'hypothèse d'un sinistre qui serait de son fait ou de celui de personnes sous sa responsabilité.

▪ **Sinistres**

En cas de sinistre, le **Preneur** respectera les exigences légales qui s'imposent à lui. L'indemnité versée par l'assureur sera employée à la réparation et la remise en état de la Centrale, des travaux et aménagement de raccordement et des remises en état éventuelles du Terrain.

Le **Bénéficiaire** devra à cette fin obtenir les autorisations administratives qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

▪ **Constitution d'hypothèques et Garanties à accorder aux établissements bancaires**

Conformément à l'article L1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le droit réel conféré au **Preneur**, ainsi que les ouvrages dont il sera propriétaire, seront susceptibles d'hypothèques pour la garantie des emprunts contractés par le Preneur en vue de financer la réalisation de ces ouvrages sur le Terrain.

Dans le cadre de la mise en œuvre du **Projet** le **Bénéficiaire** pourra recourir à un financement auprès d'un établissement bancaire, lequel pourrait exiger des garanties hypothécaires pour sécuriser le prêt accordé.

Tout contrat par lequel le **Preneur** consentira une hypothèque sur les ouvrages et les droits réels immobiliers objet du Bail devra, à peine de nullité, être préalablement approuvé par le **Bailleur**. À cet effet, le **Preneur** s'engage à informer le **Bailleur** par lettre recommandée avec accusé de réception afin d'obtenir son accord et requérir son intervention éventuelle à tout contrat d'hypothèque portant sur le Bien objet du Bail.

Au vu de ce qui précède, le **Promettant**, consent, dès à présent, à inclure dans le Bail les clauses suivantes:

- Une clause de renonciation au privilège légal du Bailleur prévu à l'article 2332 1° du Code civil. Dans le cas où le Preneur confère des sûretés ou autres droits réels à des tiers sur tout ou partie du Bien objet du Bail, le **Bailleur** renonce envers ces tiers à se prévaloir dudit privilège.
- Une clause de substitution au profit des prêteurs (établissements financiers) leur octroyant la possibilité de se substituer au **Preneur** en cas de défaillance de celui-ci notamment pour le paiement du loyer, qui pourrait entraîner la résiliation du bail.

▪ **Résolution - Résiliation anticipée du Bail**

Le Bail emphytéotique administratif est conclu sous les conditions résolutoires suivantes :

- Défaut de paiement du loyer par le **Preneur** de deux (2) années consécutives.
- En cas d'inexécution par l'une des **Parties** de ses engagements, pourvu que cette inexécution ait des conséquences graves et ait fait l'objet d'une mise en demeure d'avoir à exécuter restée infructueuse.
- Absence de purge des recours des tiers ou absence de purge du retrait administratif à l'encontre de la délibération exécutoire autorisant la signature de la présente Promesse, ou à l'encontre du Bail emphytéotique lui-même,

La purge des recours des tiers désigne un acte administratif dont les délais et voies de recours sont expirés et qui n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, d'aucun déféré préfectoral,

ainsi qu'il en sera justifié, dans les six (6) mois après l'édition de l'acte susvisé, par une attestation délivrée par la Collectivité, (le **Promettant** aux présentes).

Sous réserve des conditions résolutoires susvisées, ni le **Promettant**, ni le **Bénéficiaire** n'ont le pouvoir de prononcer de plein droit la résiliation du bail, sauf cas de force majeure constatée par la Partie la plus diligente et adressée à l'autre partie par tout moyen permettant de donner date certaine à la réclamation.

Toutefois, le Bail peut être résilié soit unilatéralement pour un motif d'intérêt général soit d'un commun accord :

- En cas de résiliation d'un commun accord, les **Parties** s'obligent à trouver une entente organisant la fin anticipée du Bail de façon équitable pour les deux parties. Cet accord se formalisera par un protocole transactionnel établi conformément aux articles 2044 et suivants du Code civil.
- En cas de résiliation pour un motif d'intérêt général par le **Promettant** (la Collectivité), les conséquences seront réglées selon les dispositions décrites ci-après :

La résiliation devra être précédée d'un préavis de six (6) mois notifié au **Preneur**, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec la date de prise d'effet de la résiliation.

Dans cette hypothèse, les installations seront démantelées et le **Preneur** aura droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice.

Cette indemnité sera calculée, le cas échéant, sur la base des critères suivants et selon la jurisprudence en vigueur au moment de la résiliation :

- Prise en compte des investissements non encore amortis à la date de la résiliation ;
- Prise en compte du manque à gagner supporté par le Bénéficiaire ;
- Prise en compte des frais exposés pour le démontage de la Centrale et la remise en état du Terrain ;
- Prise en compte des frais consécutifs à la résiliation de tout contrat, notamment du contrat de prêt conclu pour le financement du Projet ;
- Coût lié au développement du Projet en tenant compte du principe de prorata temporis.

Dans le cas où le **Preneur** aurait constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des créanciers ayant fait publier leurs droits, aucune demande de résolution ou de résiliation du Bail n'est recevable à la demande du **Bailleur** avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé par lettre recommandée à ces créanciers et dans la mesure où aucun d'eux n'aurait notifié au **Bailleur** son intention de se substituer ou de substituer un tiers désigné dans les droits et obligations du **Preneur**.

A cet effet, le **Bailleur** s'engage à dénoncer aux créanciers du **Preneur** une copie du commandement de payer ou de la mise en demeure d'exécuter, en même temps que ce commandement ou cette mise en demeure. Cette dénonciation interviendra par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de substitution, celle-ci sera constatée par acte authentique, le **Bailleur** ne pouvant s'y opposer. **Le Promettant donne dès à présent son agrément à toute substitution et agréé tout tiers qui se substituerait au Bénéficiaire en vertu du présent article.**

Taxes

Le **Bénéficiaire** devra acquitter pendant la durée du bail emphytéotique, les impôts, contributions et taxes de toute nature grevant, ou pouvant grever, le Bien pris à Bail emphytéotique, sans que le **Promettant** puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

Caducité

À la demande dûment motivée par le **Preneur**, le **Bailleur** s'engage à résilier le présent bail dans l'hypothèse où l'une des six événements ci-dessous venait à se réaliser pendant la durée du Bail :

- Annulation (ou retrait) de l'autorisation d'implantation du poste source ou du poste livraison concerné par le Projet du **Preneur** ou de toute autorisation administrative ;
- Arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation de la Centrale du **Preneur**, pour une cause qui lui est indépendante ;
- Cessation (par annulation ou résiliation) et/ou le non renouvellement du contrat d'achat d'électricité relatif au Projet du **Preneur**, pour une cause indépendante du **Preneur** ;
- Annulation ou abrogation, totale ou partielle de l'un ou plusieurs des textes visant le contrat d'achat d'électricité relatif au Projet du **Preneur**, ayant pour conséquence une modification substantielle du contrat d'achat d'électricité, notamment : modification de la durée du contrat d'achat d'électricité, modification du prix d'achat de l'électricité produite ;
- Le refus de raccordement de la centrale photovoltaïque au réseau par ENEDIS, ou un coût de raccordement de la centrale trop élevé rendant l'exploitation de la centrale photovoltaïque non rentable,
- Le refus émanant de la part d'un organisme dans le cadre de la procédure administrative préalable.

La résiliation du Bail interviendra de plein droit dans le mois qui suivra la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception indiquant laquelle des conditions se trouve réalisée, à l'appui de justificatifs.

La caducité du Bail au conditions susvisées ne donnera lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

Toutefois, dans le cas où le **Preneur** a constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers dont les droits sont inscrits au Service de la Publicité Foncière, aucune caducité du Bail ne peut intervenir, avant l'expiration de la procédure ci-dessous.

Le **Preneur** notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux titulaires de ces droits réels la survenance d'une cause de caducité du Bail. Si, dans les trois (3) mois de cette notification, ces derniers ne lui ont pas signifié, par lettre recommandée avec avis de réception, leur substitution pure et simple (ou celle d'un tiers désigné par eux, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation de la Centrale envisagée) dans les droits et obligations du **Preneur**, la caducité se produit. En cas de substitution, celle-ci sera constatée par acte authentique. En cas de caducité du Bail, le **Preneur** doit se conformer aux devoirs mis à sa charge en fin de Bail, notamment en matière de démantèlement.

Démantèlement de la centrale photovoltaïque et/ou de l'ouvrage de stockage d'électricité

Au jour de l'expiration du Bail emphytéotique, que ce soit par arrivée du terme ou pour quelque autre cause que ce soit, le **Bénéficiaire** devra démanteler la Centrale (et l'ensemble des équipements et installations) conformément à la réglementation en vigueur. Le **Bénéficiaire** s'oblige à engager les travaux de démantèlement des ouvrages dans un délai maximum de douze (12) mois avant la date d'expiration du Bail emphytéotique ou en cas de résiliation du Bail emphytéotique dans un délai maximum de douze (12) mois suivant de la date de résiliation dudit Bail.

Sur demande du **Promettant**, un état des lieux avant et après démantèlement sera établi par un expert aux frais du **Bénéficiaire**.

Il peut être prévu par la réglementation la constitution par le **Preneur** (en sa qualité d'exploitant de la Centrale) de garanties financières de démantèlement de la Centrale (la « **Garantie Financière** »). Le **Preneur** s'engage à constituer ladite Garantie Financière dans les conditions fixées par voie réglementaire, et à en justifier auprès du **Bailleur**.

ARTICLE 6 – 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.

Dans ce cadre, les propriétaires qui, notamment à raison de leurs qualités d'élus de la (ou des) commune(s) ou de la communauté de communes, potentiellement concernée(s) par le Projet ou à raison des liens familiaux, directs ou indirects, que ces propriétaires peuvent avoir avec des personnes elles-mêmes élues pourraient se trouver en situation de conflit d'intérêts sont invités à le déclarer au **Bénéficiaire** et à faire preuve de la plus grande vigilance. Ils seront potentiellement amenés à ne pas s'intéresser ni à ne participer à aucune délibération de l'organe dont ils sont élus (ou dont un membre de leur famille est élu) en lien avec le Projet, quand bien même, à ce stade, celui-ci n'en est qu'au début de la Phase de Développement et que la signature de la présente Promesse n'emporte aucune certitude quant à la concrétisation effective du Projet qui est lui-même soumis à une procédure d'autorisation administrative stricte.

ARTICLE 7 – SUBSTITUTION

▪ Substitution de Bénéficiaire

Conformément aux articles L 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales, les droits résultant des présentes ainsi que du futur Bail ne pourront être cédés par le **Bénéficiaire** en cours de contrat qu'avec l'agrément de la collectivité et uniquement au profit d'une personne subrogée au **Preneur** dans les droits et obligations découlant de la présente promesse et du Bail.

▪ Changement dans l'exploitation du Terrain

En cas, le cas échéant, de modification et en particulier en cas de convention d'occupation ou contrat de bail conclu avec un exploitant/locataire ou un tiers, le **Promettant** s'engage à faire résilier partiellement ou totalement ladite convention ou bail afin que le Site soit libre de toute location ou occupation au jour de la signature de la présente Promesse de façon à préserver les droits et obligations du **Bénéficiaire** pour la réalisation du Projet.

Le **Promettant** s'oblige à en informer le **Bénéficiaire** sans délai de l'existence d'un quelconque contrat d'occupation.

ARTICLE 8 – FRAIS

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

En particulier, le **Preneur** s'engage à prendre en charge les frais d'étude sur le Terrain 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 9 – 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 Administratif territorialement compétent.

ARTICLE 10 – COMMUNICATIONS - NOTIFICATIONS

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 sociaux et domiciles indiqués en tête des présentes.

ARTICLE 11 – DIVISIBILITE – MODIFICATIONS – CLAUSE DE SAUVEGARDE

Si une ou plusieurs des stipulations de la Promesse devait être tenues pour inefficaces, non valables ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice exécutoire, les autres stipulations n'en demeurent pas moins valables et efficaces. En ce cas, les Parties s'efforcent de bonne foi de substituer aux dispositions non valables ou inefficaces toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre des présentes.

ARTICLE 12 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les engagements relatifs à la protection des données à caractère personnel (« **RGPD** ») ainsi qu'une adresse de communication dédiée figurent en **Annexe 6**.

En deux (2) exemplaires originaux que de parties.

Document confidentiel

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025
ID : 063-216303388-20250221-DCM_202501006-DE

PUBLIC - Domaine PUBLIC_XXXX



Fait le, à

Le Promettant

Le Maire /Le Président _____

Le Bénéficiaire

INCIDENCES

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 - Plan du Terrain et du Projet Photovoltaïque objet de la Promesse**
- Annexe 2 - Autorisation et Pouvoirs Donnés par le Promettant**
- Annexe 3- Formule d'indexation des loyers ou redevances**
- Annexe 4 - Contraintes et Autres Conditions Particulières**
- Annexe 5 - Description des Servitudes**
- Annexe 6 - Données Personnelles/ RGPD**
- Annexe 7- Délibération de la Collectivité Autorisant la Signature de la Convention.**

Annexe 1

Plan du Terrain et du Projet photovoltaïque

Annexe 2

Autorisation et Pouvoirs

Je soussigné : M. Yves Collanges

Qualité : Maire dûment habilité à l'effet des présentes, ayant tous pouvoirs à cet effet.

Raison sociale : Commune de XXXXX

Siège : X XXXXX

Commune : XXXXX

Nature du domaine : Domaine Public

Propriétaire des parcelles ci-dessous identifiées.

Autorise

La société INCIDENCES, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier, sous le numéro 910 134 808, ont le siège social est au 50 Rue Ray Charles, Immeuble Doramar, 34000 MONTPELLIER, représentée par son représentant légal en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes,

Et, toute société qui lui soit affiliée en charge du développement de projets de construction de centrales photovoltaïques et/ou d'ouvrages de stockage d'électricité.

A réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'implantation d'une centrale photovoltaïque et notamment demande de permis de construire, dépôt du dossier à l'appel d'offres CRE ou tout autre processus permettant de bénéficier d'un contrat d'achat de l'électricité, demande d'autorisation de défrichement et/ou demande d'évaluation environnementale le cas échéant et réalisation des démarches pour mettre en œuvre les mesures d'accompagnement diverses.

Et toute autre démarche nécessaire à la mise en place d'une centrale photovoltaïque et/ou d'un ouvrage de stockage d'électricité, concernant les terrains ci-dessous définis :

Commune	Code Postal	Lieudit	Section	N°	Surface en m ²

Soit au total X parcelles d'une contenance totale de XXX ha.

A construire et exploiter une centrale photovoltaïque sur le terrain (en tout ou partie).

A constituer une servitude de câbles et gaines de transport d'énergie électrique enterrés ou aérien sur les parcelles énumérées ci-dessus ainsi que tout autre servitude nécessaire au Projet envisagé.

Document confidentiel

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025
ID : 063-216303388-20250221-DCM_202501006-DE

Cette autorisation est valable 5 ans à compter de la date de signature
Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait le, à

Signatures :

Annexe 3**Indexation du Loyer et des Indemnités**

Les loyers et indemnités seront indexés sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité au Gestionnaire de Réseau par la centrale photovoltaïque. L'indice L est ainsi défini dans la publication de l'arrêté du 17 juin 2014 :

$$L = 0,8 + 0,1 \frac{ICHTrev - TS}{ICHTrev - TS_0} + 0,1 \frac{FM0ABE0000}{FM0ABE0000_0}$$

Formule dans laquelle :

1 - ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre de chaque année de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;

2 - FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre de chaque année de l'indice de prix de production de l'industrie française pour le marché français pour l'ensemble de l'industrie ;

3 - ICHTrev-TS0 et FM0ABE0000 sont les dernières valeurs définitives des indices ICHTrev-TS et FM0ABE0000 connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Annexe 4

Contraintes et autres Conditions Particulières

- **Précisions éventuelles et contraintes culturelles exprimées par le Propriétaire (si le Terrain est exploité):**

- **Précisions et/ou réserves apportées par le PROPRIETAIRE aux déclarations figurant à l'article Liminaire:**

- **Sinistre et/ou litige en cours portant sur le Terrain (si oui décrire succinctement):**

- **Servitudes grevant le Terrain (si oui décrire succinctement) :**

- **Notaire du Propriétaire :**

- **Autres précisions :**

Document confidentiel

Envoyé en préfecture le 05/03/2025
Reçu en préfecture le 05/03/2025
Publié le 05/03/2025
ID : 063-216303388-20250221-DCM_202501006-DE

PUBLIC - Domaine PUBLIC_XXXX



Annexe 5

Définition et Description des Servitudes habituelles en matière de Projets Photovoltaïques

Il est rappelé que l'assiette, l'implantation et la longueur exactes et définitives des Servitudes seront établies en tenant compte des contraintes techniques et administratives du BENEFCIAIRE en concertation avec le PROPRIETAIRE, afin de préserver au mieux la capacité de culture.

« SERVITUDE D'ACCES ET DE PASSAGE »

Pour pouvoir construire, exploiter et maintenir la Centrale, le Bénéficiaire (ses salariés, préposés et prestataires) doit pouvoir sécuriser l'accès à la Centrale ainsi qu'au(x) poste(s) de livraison et plus généralement à l'ensemble de ses installations tant pendant la phase de construction (chantier), que pendant la phase d'exploitation.

▪ Servitudes temporaires liées aux phases de chantier :

- *Zone de stockage et de stationnements d'engins* : Aux fins de construction du Projet, puis ponctuellement au cours de son exploitation à l'occasion de gros travaux de maintenance ou de réparation, il sera nécessaire pour le Bénéficiaire d'entreposer temporairement du matériel, des outils et des engins. En conséquence, un espace de stockage de ces éléments, ainsi qu'un espace pour le stationnement des engins seront nécessaires.

▪ Servitudes permanentes d'exploitation :

- *Chemins d'accès* : Au cas où l'accès à la Centrale, au(x) poste(s) de livraison ou à une installation du Projet ne pourrait se faire par des chemins existants, un chemin d'accès devra être créé. Le Bénéficiaire s'engage à ce que la largeur de l'accès, hors virages, soit environ 6 (six) mètres. L'aménagement des accès est à la charge du Bénéficiaire.

En outre les chemins d'accès existants seront, le cas échéant, renforcés et élargis, dans la limite, hors virages, de 6 (six) mètres de large.

- *Câblage et réseaux* : Les réseaux (notamment câblage électrique destiné à relier la Centrale au poste de livraison et jusqu'au poste de raccordement Enedis pour permettre l'injection sur le réseau, câblage de communication électronique) sont enterrés à une profondeur d'environ 1 (un) mètre.

Le Bénéficiaire fera entretenir cette servitude à ses frais exclusifs. En cas de détérioration apportée aux câbles du fait du propriétaire du Fonds Servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Ce droit de passage s'accompagne également de la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

L'accès aux différentes installations du Projet, le passage des câbles et l'emplacement définitif des installations seront établis en tenant compte des contraintes techniques et administratives du Bénéficiaire le cas échéant en lien avec le Promettant.

Le Promettant peut bénéficier, et donc utiliser, pour ses propres besoins, les chemins d'accès réalisés par le Bénéficiaire.

« SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI »

Cette servitude instaure une limite à la construction ou à la surélévation d'un immeuble ou à la mise en place d'un quelconque obstacle ou plantation au-delà d'une certaine hauteur, généralement 10 à 20 mètres, grevant un terrain (Fonds Servant) au profit d'un (ou plusieurs) autre(s) terrains situés dans un certain rayon et sur le(s)quel(s) est implantée la Centrale (Fonds Dominant(s)) afin de limiter les effets d'ombrage et préserver les caractéristiques d'ensoleillement sur le site.

« SERVITUDES D'AQUEDUC »

Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le Promettant consent à la création de tout système d'extraction et/ou de conduite et/ou d'écoulement d'eau au profit du Fond Dominant. Cette servitude comprend donc toute installation et pose de conduit, tuyau ou tout autre système d'acheminement d'eau souterrain (à une profondeur comprise entre 50 à 150 centimètres) ainsi qu'éventuellement l'installation de citernes, busards, robinet d'incendies armées ou autres cuves permettant un stockage ou écoulement d'eau sur tout autre terrain appartenant au Promettant et non pris à bail par le Bénéficiaire.

La servitude d'aqueduc ainsi concédée sera dédiée au besoin de maintenance et d'exploitation du Projet (nettoyage, irrigation, incendie etc.)

« SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE / CLOTURE »

Pour permettre la maintenance de la Centrale, cette servitude est concédée sur une distance de 5 à 10 mètres tout autour de la clôture d'enceinte de la Centrale.

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.

Le tour d'échelle ainsi concédé pourra être exercé durant n'importe quelle période de l'année afin de permettre la maintenance et la réparation de la Centrale à tout moment, le Bénéficiaire devra toutefois prévenir le Promettant.

Annexe 6

Protection des Données à Caractère Personnel / RGPD

Les termes « **Données à Caractère Personnel** », « **Traitement** », « **Responsable du Traitement** », « **Destinataire** », « **Sous-Traitant** », « **Autorité de Contrôle** » ont la définition qui leur est donnée à l'article 4 du Règlement Européen n°2016/679 du 27 avril 2016 (ci-après le « **RGPD** »).

A l'occasion de la signature et pour l'exécution de la présente Promesse, le Promettant communique au Bénéficiaire des Données à Caractère Personnel le concernant, en particulier des données relatives à son état civil ainsi que des données relatives au Terrain. Ces Données à Caractère Personnel font l'objet d'un Traitement par le Bénéficiaire en tant que Responsable du Traitement dans le strict respect des dispositions applicables en matière de protection des Données à Caractère Personnel et notamment du RGPD et de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite loi Informatique et Libertés (ci-après la « **Règlementation Applicable** »).

Les Données à Caractère Personnel du Promettant font l'objet d'un Traitement par le Bénéficiaire pour permettre la gestion, le suivi et la mise en œuvre de la présente Promesse, en ce inclus les contacts et échanges avec le Promettant, ainsi que plus généralement le développement du Projet. Ces Traitements sont donc fondés sur l'exécution de la présente Promesse.

Pour la réalisation des finalités précitées, les Données à Caractère Personnel du Promettant ne seront accessibles qu'aux salariés du Bénéficiaire qui ont besoin d'y accéder dans le cadre du Projet. Ces Données à Caractère Personnel sont également susceptibles de faire l'objet d'un Traitement par des prestataires de services, tiers, agissant en tant que Sous-Traitant, pour exécuter notamment les études de faisabilité (experts techniques mandatés par le Bénéficiaire tels que géomètre, bureau d'études techniques, etc.), ou réaliser les prestations d'hébergement, de stockage, d'analyses des données ou encore de maintenance informatique. Ces Sous-Traitants n'agissent que sur instructions du Bénéficiaire et n'auront accès aux Données à Caractère Personnel du Promettant que pour exécuter les prestations que le Bénéficiaire leur aura confiées et seront tenus aux mêmes obligations de sécurité et de confidentialité que le Bénéficiaire.

Ces Données à Caractère Personnel sont susceptibles d'être transférées aux Destinataires suivants agissant en qualité de Responsable du Traitement distinct :

- les administrations instruisant les demandes et délivrant les autorisations administratives nécessaires au Projet,
- les Offices notariaux lors de la réitération par acte authentique,
- les établissements financiers appelés à financer les investissements nécessaires à la construction du Projet,
- les conseils du Bénéficiaire, y compris juridiques,
- tout tiers dans le cadre d'une fusion, acquisition ou cession de tout ou partie des actifs de la Société de Projet.

Les Données à Caractère Personnel sont hébergées et traitées sur le territoire de l'Union Européenne. Elles seront conservées pendant toute la durée de la relation contractuelle et pendant les durées de prescription applicable.

Conformément à la Règlementation Applicable, le Promettant bénéficie d'un droit d'accès, de rectification ou d'effacement de tout ou partie des Données à Caractère Personnel le concernant. Le Promettant bénéficie également d'un droit d'opposition, d'un droit à la limitation du Traitement et un

droit à la portabilité des Données à Caractère Personnel. Le Promettant dispose en outre du droit de faire parvenir au Bénéficiaire des directives spéciales relatives au sort de ses Données à Caractère Personnel après son décès. Le Promettant peut exercer ces droits sur simple demande par e-mail à : nicolas.derambuteau@incidences-enr.com ou par courrier au siège social de l'entreprise.

Enfin, si le Promettant pense que ses droits ne sont pas respectés, il peut introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Annexe 7

Délibération de la Collectivité Autorisant la Signature de la Convention