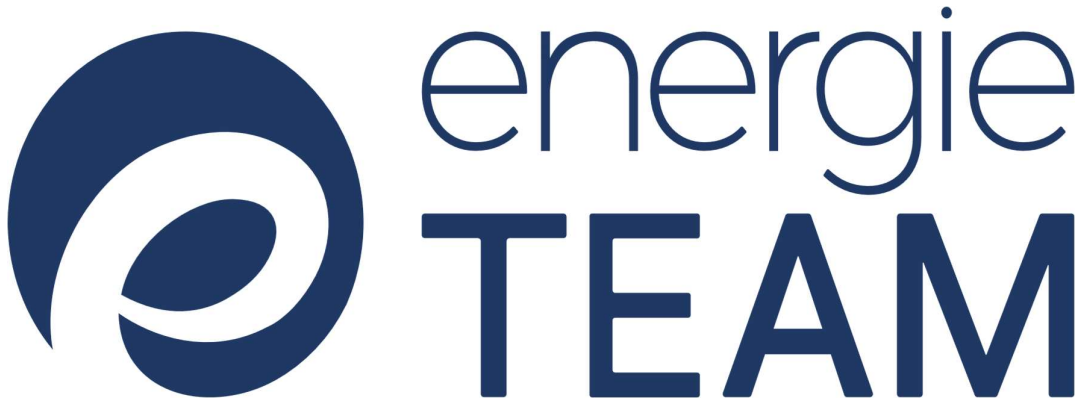


**PROMESSE DE BAIL  
EMPHYTEOTIQUE**

«Civilité\_» «NOM» «PRENOM»  
«Projet» («Département»)



**PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE  
ET DE CONSTITUTION DE SERVITUDES**

Entre les **Parties** ci-après plus précisément identifiées en **Annexe 1** :

**1°) «Civilité\_» «NOM» «PRENOM» (« Propriétaire »)**

En cas de pluralité de personnes ayant la qualité de « Propriétaire », toutes s'engagent, par les présentes, solidairement et indivisiblement au profit de la Société.

**2°) La société ENERGIETEAM (« Société »)**

**Préambule**

La Société projette de préparer, construire et exploiter une centrale agrivoltaïque sur un ou plusieurs terrains situés sur la ou les Commune(s) de «**Projet**» («Département»), incluant au moins un terrain appartenant au Propriétaire (ci-après le « **Centrale** »). Le Propriétaire déclare et garantit être le seul titulaire des terrains mentionnés en **Annexe 2** (ci-après le « **Terrain** »).

Ce type de Centrale se compose notamment de structures porteuses (poteaux et traverses), de modules solaires ainsi que de divers accessoires, tels que : câblage, connecteurs, onduleurs, transformateurs et armoires électriques, pour les principaux, le tout étant relié à un poste de livraison.

**Projet « Agrivoltaïque »**

Le projet de Centrale dite « agrivoltaïque » ou « agri-compatible » envisagé par la Société sera pensé pour respecter la vocation agricole du Terrain où elle serait implantée ou pour donner, redonner ou préserver une telle affectation agricole de ce Terrain, en permettant la reprise de la culture fourragère au sol, sous et à proximité des modules, de manière significative.

L'implantation de la Centrale sera pensée pour dégager des espaces suffisants à ces effets. Ainsi, l'emprise permanente au sol de la structure porteuse de la Centrale représente, en moyenne, 40 % seulement par hectare. La hauteur minimale de ses modules photovoltaïques, leur positionnement et l'espacement des rangées de modules et des pylônes qui les portent favoriseront une coactivité efficace et performante entre culture fourragère et photovoltaïque.

Le Terrain n'étant, à la date de la Promesse, pas encore exploité, le Propriétaire accepte que, dans une logique de reprise significative de l'activité agricole, la Société recherche un exploitant, au besoin avec l'appui de la Chambre d'agriculture, pour l'accueillir sur les emprises qu'elle louerait, afin de concrétiser ou poursuivre son engagement pour l'agrivoltaïsme/agri-compatibilité, le tout à la charge et aux risques de la seule Société

Dans ce cadre, les Parties se sont rapprochées pour étudier la possibilité pour la Société de mener à bien, si bon lui semble, l'implantation et l'exploitation de tout ou partie d'une Centrale sur tout ou partie du Terrain. Elles sont ainsi convenues de ce qui suit (« **Promesse** »).

**BAIL EMPHYTEOTIQUE**

**ARTICLE 1 : BAIL**

Le Propriétaire consent définitivement à donner à bail emphytéotique<sup>18</sup> tout ou partie du Terrain à la Société (« **Bail** »). Pendant la Promesse, la Société peut donc devenir preneur à bail emphytéotique à tout moment, par une simple Levée d'Option (**Article 14**). A la date des présentes, la Société consent au Bail en tant que promesse simplement.

Le Bail permet la construction et l'exploitation notamment d'une Centrale agrivoltaïque/agri-compatible. Il permet aussi à la Société d'être propriétaire de ses constructions et de disposer librement de ses droits.

Le Propriétaire accepte que des installations de la Centrale (modules photovoltaïques, structures porteuses, accessoires tels que poste de livraison, réseaux de câbles, accès, citernes, zone de retrait, clôture, pistes, unité de stockage le cas échéant, etc.) puissent être implantées dans les Emprises (définies **Article 2**), en fonction de la contenance du Terrain, des contraintes techniques et juridiques du projet de Centrale et des solutions d'agrivoltaïsme retenues. La Société entend affecter le sol des Emprises à la culture fourragère, dans le cadre d'un contrat de prestation de service de longue durée avec un ou plusieurs exploitant.

**ARTICLE 2 : LOCALISATION**

Le Bail portera sur tout ou partie du Terrain (les « **Emprises** »). Afin de limiter l'impact foncier de la Centrale, le Propriétaire donne mandat irrévocable à la Société (ou à toute personne qu'elle se substituerait dans le cadre du projet de Centrale) lui permettant de faire réaliser des divisions parcellaires (**Annexe 5**) pour réduire les Emprises aux seuls besoins de la Centrale et de mesures d'accompagnement agrivoltaïque ou agri-compatible, le cas échéant. Ces opérations sont aux frais exclusifs de la Société (géomètre-expert, actes notariés, frais et débours, enregistrement, publication, etc.).

**ARTICLE 3 : DROITS ET ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE**

Le Bail confèrera à la Société un droit réel d'emphytéose sur les installations et ouvrages qu'elle réaliserait sur les Emprises. Elle en disposera librement, pour la durée du Bail.

<sup>18</sup> Acte qui fait naître un droit au profit du preneur à l'image d'un droit de propriété, temporaire, dont le locataire (emphytéote) est titulaire sur toute construction qu'il ferait sur le terrain loué (articles L. 451-1 et suivants du Code rural).

Pendant le Bail, la Société aura, notamment, la faculté d'implanter, d'aménager, d'exploiter, d'adapter, de maintenir, de réparer et de réinstaller, sur les Emprises louées, librement et sous sa seule responsabilité, tous les éléments pouvant composer une Centrale agrivoltaïque/agri-compatible, ainsi que d'effectuer tous travaux y afférents. La réalisation et l'exploitation de la Centrale envisagée par la Société ne constitue pas, pour les Parties, une diminution de la valeur des Emprises.

La Société s'engage à avertir le Propriétaire au moins 3 semaines avant le début de tous travaux, ainsi qu'à réaliser à ses frais un état des lieux contradictoire préalablement auxdits travaux.

La Société maintient, à ses frais et sous sa seule responsabilité, en bon état d'entretien courant et de réparation les constructions, installations ou améliorations qu'elle aurait réalisées.

Pendant le Bail, la Centrale demeurera la propriété de la Société, le Propriétaire renonçant à prétendre à un droit quelconque sur tout ce qui pourrait être construit/installé par la Société ou à en demander la démolition ou l'enlèvement pendant ce temps.

La Société demeurera seule responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux qu'elle déciderait, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations qu'elle aurait fait implanter sur les Emprises. Elle devra s'assurer contre les risques liés à son activité et en justifier à la demande du Propriétaire.

Cependant, la Société n'est responsable d'aucune pollution affectant les Emprises et les parcelles adjacentes et/ou proches appartenant au Propriétaire, dont l'origine serait extérieure à ses activités ou antérieure au commencement de ses travaux d'installation de la Centrale.

Toutes contraintes ou particularités afférentes au Terrain au jour de la signature de la Promesse sont indiquées à l'**Annexe 3** des présentes, à la déclaration du Propriétaire.

En dehors des Emprises et des zones de Servitudes ci-dessus, si survenaient des dommages aux cultures ou des pertes d'avances de terres imputables à la Société et dommageables au Propriétaire, la Société l'indemnise suivant le barème de la Chambre d'Agriculture départementale compétente. Si ce barème est inexistant ou inadapté, les Parties s'engagent à trouver une solution amiable, en s'inspirant néanmoins soit de ce barème, soit de barèmes proches. À défaut d'accord, la plus diligente d'entre elles peut solliciter la désignation d'un expert par voie judiciaire. Les frais d'expertise seront, *in fine*, intégralement supportés par la Partie dont la position était la plus éloignée de l'avis de l'expert, les Parties s'engageant à se ranger à son avis. Les indemnités sont payées après la fin de l'année culturale pendant laquelle les dommages ou pertes sont survenus.

## **ARTICLE 4 : DUREE DU BAIL – CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **4.1. Durée du Bail**

Le Bail est définitivement formé à compter de la Levée d'Option (définie ci-après).

Il prend effet pour une durée de 30 années, entières et consécutives, à compter de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives (**Article 4.2**).

La Société peut proroger unilatéralement cette durée de 5 années consécutives supplémentaires. Cette faculté de prorogation unilatérale pourra être exercée 6 fois de suite. Si elle exerce cette faculté, la Société en informera le Propriétaire 6 mois/ans au plus tard avant l'arrivée du terme du Bail en cours.

Ainsi, le Bail est consenti pour une durée de 30 ans, au moins, et de 60 ans, au plus.

Chaque durée supplémentaire commence à se décompter à partir de l'instant qui précède la fin de la durée en cours.

A l'exception de sa date de fin, le Bail demeure inchangé. La Société prend en charge les frais afférents à ces prolongations, d'acte notarié et de publicité foncière.

### **4.2. Conditions suspensives**

Après la Levée d'Option de Bail, la naissance de ses effets et le départ de sa durée dépendent encore de la réalisation de diverses conditions suspensives.

Pour le seul besoin de ces conditions suspensives, le projet de la Société est défini comme la construction et l'exploitation d'une Centrale agrivoltaïque/agri-compatible d'une puissance de 1MWc, sur le territoire de la (des) Commune(s) de «Projet» («Département»), en général, et sur les Emprises, en particulier.

Ces conditions suspensives sont les suivantes :

- l'obtention par la Société de l'ensemble des autorisations administratives et/ou publiques nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale agrivoltaïque/agri-compatible qu'elle envisage, ainsi que les droits nécessaires au raccordement au réseau public d'électricité de la Centrale. Ces autorisations sont « obtenues » lorsqu'elles ont été délivrées et ont acquis un caractère ferme, définitif et irrévocable

- l'obtention par la Société d'une offre de raccordement du gestionnaire du réseau électrique (ENEDIS, RTE ou toute Régie locale) pour un montant HT inférieur à 5 % des CAPEX du projet et dans un délai de réalisation de moins de 2 ans à compter du paiement du premier acompte par la Société

- l'engagement ferme d'un tiers d'acheter l'électricité produite par la Centrale à travers un contrat d'achat de longue durée (20 ans minimum) ou la sélection du projet de Centrale agrivoltaïque/agri-compatible au titre d'un appel d'offre ministériel, à un prix conforme au marché de la vente d'électricité « verte » au moment de cet engagement

- la mise à disposition effective par un ou plusieurs établissements financiers, au profit de la Société, des sommes nécessaires au paiement d'au moins 80 % du prix de développement, d'acquisition et de construction de la Centrale agrivoltaïque/agri-compatible en général et sur les Emprises, en particulier, ainsi que de la TVA afférente. Ce financement doit être remboursable sur une durée d'au moins 18 années, à un taux annuel fixe inférieur à 3 % hors assurance. La « mise à disposition effective » des sommes correspond à leur versement effectif au profit de la Société, ou *a minima*, au versement d'une première « tranche » de ces sommes au profit de la Société.

Ces conditions suspensives doivent se réaliser dans un délai de 3 années à compter de la Levée d'Option. Elles sont stipulées dans l'intérêt de la Société. La Société a ainsi la faculté de renoncer seule à la réalisation d'une ou de plusieurs d'entre elles avant la fin du délai précité. Cette renonciation équivaut, juridiquement, à la réalisation de la ou des conditions suspensives concernées.

Si ces conditions se réalisent dans le délai prévu, la Société en informe le Propriétaire sans délai, par Lettre Recommandée avec Avis de Réception (« LRAR »<sup>19</sup>).

Sans délai, la Société requiert ensuite d'un notaire qu'il constate la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ou sa renonciation à leur bénéfice. La date de cet acte notarié correspond à la date de naissance des effets du Bail (« Naissance des Effets »).

Si les conditions suspensives ne sont pas réalisées à la fin du délai prévu, les présentes sont caduques de plein droit, automatiquement et sans indemnité.

Après la réalisation de la dernière des conditions suspensives, la Société s'engage à informer le Propriétaire, par LRAR, du commencement des travaux, avec un délai de prévenance au moins 30 jours calendaires, pour permettre à ce dernier de libérer les Emprises. Le Propriétaire est tenu de les laisser libres de toute occupation et en bon état.

En cas d'urgence, la Société peut réduire ce délai et commencer à utiliser les Emprises antérieurement. Dans la mesure du possible, la Société en informe le Propriétaire.

Le cas échéant, les dommages aux cultures ou pertes d'avances de terres qui résulteraient du début des travaux de la Centrale pour le Propriétaire donneront lieu à indemnisation par la Société, en application du barème de la Chambre d'Agriculture départementale compétente, conformément aux dispositions de l'Article 3, dernier alinéa.

## ARTICLE 5 : REDEVANCE

<sup>19</sup> Lettre Recommandée avec Avis de Réception. Entre les Parties, une communication par LRAR est réputée connue de son destinataire à la date de première présentation, cette date faisant foi entre elles. De plus, tout délai se rapportant à une LRAR part à compter du premier jour ouvré (0 heure) suivant sa date de première présentation.

Le Bail est conclu moyennant une redevance forfaitaire annuelle. Son montant varie selon l'utilisation des Emprises par la Société (« **Redevance** ») :

### 5.1. Montant annuels

#### Montant hors Exploitation

Après la Naissance des Effets du Bail et avant toute Mise en Service Industrielle de la Centrale dans les Emprises (la « MSI<sup>20</sup> »), ainsi qu'à compter du lendemain de la cessation définitive de son exploitation jusqu'au terme du Bail :

**CENT EUROS (100 €)**  
**Par MWc par an**

Ce montant ne donne lieu à aucun calcul *pro rata temporis*.

#### Montant en Exploitation

A compter de la MSI et jusqu'à la cessation définitive de l'exploitation de la Centrale, le Montant de Base augmente. Il atteint alors la somme de :

**XXXX (XXXX €)**  
**Par MWc par an.**

La Société informera le Propriétaire de la date de cette de la MSI, ainsi que – ultérieurement – de celle de la cessation définitive de son exploitation, par LRAR.

### 5.2. Règles de paiement

La Redevance suit les règles ci-dessous.

**Naissance de la Redevance** : à la Naissance des Effets

**Périodicité** : tous les 365 jours calendaires successifs (ou 366, les années bissextiles)

**Echéance** : 30 octobre de chaque année

**Délai** : 30 jours de l'échéance

**Terme** : échu

**Calcul** : le Montant en Exploitation sera calculé *pro rata temporis* pour l'année de la MSI et pour celle au cours de laquelle la cessation définitive de son exploitation

**Mode** : virement

**Intérêts de retard** : 3 fois le taux de l'intérêt légal à compter du premier jour calendaire de retard (à 0h00, le 1<sup>er</sup> jour calendaire suivant la date d'échéance), automatiquement

**Garantie** : en sûreté du paiement de la redevance, le Propriétaire bénéficie du privilège du bailleur d'immeuble (article 2332 du Code civil). Si la Société bénéficie du soutien d'établissements financiers pour les besoins de la Centrale, le Propriétaire s'engage à ne pas se prévaloir de ce privilège vis-à-vis de ceux de ces établissements dont la Société lui aura préalablement communiqué les coordonnées.

### 5.3. Indexation du Montant en Exploitation

<sup>20</sup> La MSI est définie comme le début de l'injection permanente dans le réseau public d'électricité de l'énergie produite par la Centrale. La Société s'engage à en informer le Propriétaire sans délai et par LRAR.

A compter de son deuxième paiement, le Montant en Exploitation de la Redevance est révisé annuellement, automatiquement, en fonction de l'évolution du prix de vente moyen HT de l'électricité qu'elle produit, selon le calcul suivant :

$$R(i) = R(0) \times \{(P(i)/P(0))\}, \text{ où :}$$

R(i) = Montant de la redevance (année N)

R(0) = Montant de la redevance (année N-1)

P(i) = Prix de vente moyen HT du MWh produit par la Centrale en année N

P(0) = Prix de vente moyen HT du MWh produit par la Centrale en année N-1

Le montant en exploitation annuellement révisé ne pourra toutefois pas être inférieur au montant initialement convenu au moment de la signature de la promesse de bail.

#### 5.4. Contributions et charges

Outre le paiement de la Redevance (qui, sauf décision contraire du Propriétaire après la Naissance des Effets, n'est pas soumis à la TVA), la Société acquitte les taxes, impôts et charges de type foncier afférents aux Emprises, ainsi qu'à ses ouvrages, installations et à son activité.

#### ARTICLE 6 : CADUCITE

Si, pour une raison objective et indépendante de la Société, se produisait durant le Bail un événement l'empêchant d'exploiter la Centrale ou l'empêchant de vendre l'électricité produite à des conditions objectives assurant la pérennité de son activité (par référence aux pratiques du secteur agrivoltaïque du moment), la Société pourra invoquer la caducité du Bail.

Si elle met en œuvre cette faculté, la Société informe le Propriétaire par LRAR. La fin du Bail interviendra alors à la date de complet démantèlement des installations et constructions de la Société sur les Emprises. En aucun cas cependant, la Société ne pourra mettre en œuvre ces dispositions moins de 18 années et 1 jour après la Naissance des Effets.

Pour tout cas de caducité qui surviendrait, la Société pourra invoquer le présent **Article** dans les 6 mois de sa connaissance de ce cas. Passé ce délai, elle sera déchue du droit de l'invoquer relativement à ce cas. La caducité qui en résultera prendra effet dès la fin des travaux de démantèlement des installations et constructions de la Centrale sur les Emprises (et sur l'assiette des Servitudes) et, au plus tard, 12 mois après que le Propriétaire en aura été informé par LRAR, ce délai correspondant au temps maximum nécessaire à ce démantèlement. Les dispositions de l'**Article 8** s'appliqueront alors.

#### ARTICLE 7. RESILIATION

La résiliation du Bail pour inexécution ne peut être poursuivie qu'en Justice, dans les conditions de l'article L. 451-5 du Code rural, notamment en cas de défaut de paiement de la Redevance. Cette résiliation ne libère pas la Société de ses devoirs de fin de Bail (**Article 8**). La résiliation prend effet après le complet démantèlement des installations de la Centrale sur les Emprises ainsi que dans l'assiette des Servitudes, conformément à l'**Article 8**.

La clause du Bail qui organise cette résiliation prévoira un mécanisme visant à permettre aux établissements financiers ayant financé la Centrale de réparer les conséquences d'éventuels manquements de la Société. Ce mécanisme, qui protège l'intérêt de ces établissements, protège aussi celui du Propriétaire. Pour l'efficacité de ce mécanisme, la Société s'engage à lui communiquer les coordonnées de ces établissements lorsqu'elle les connaît.

#### ARTICLE 8 : ETAT DES LIEUX – DEMANTELEMENT

Un état des lieux contradictoire est établi, aux frais de la Société, au plus tard avant tout début de travaux sur les Emprises. Cet état des lieux sert de référence lors du démantèlement.

Avant la fin du Bail, quelle qu'en soit la cause, la Société doit démanteler les installations et constructions qu'elle a réalisées sur les Emprises ainsi que dans l'assiette d'exercice des Servitudes. Elle doit les remettre en état, sans néanmoins être comptable de leur usure normale. Elle assume seule le coût du recyclage des modules photovoltaïques.

#### CONSTITUTION DE SERVITUDES

#### ARTICLE 9 : OBJET DES SERVITUDES

Le Propriétaire consent définitivement aux servitudes suivantes (« **Servitudes** »<sup>21</sup>). La Société les accepte en tant que promesse. À tout moment des présentes, elle peut faire naître une, plusieurs ou toutes ces Servitudes par Levée d'Option (**Article 14**).

Les Servitudes peuvent s'exercer sur certaines parties des Terrains, en dehors des Emprises (de manière générique "**Fonds servant**"). Ces Servitudes profitent aux droits d'emphytéose dont la Société deviendrait titulaire relativement à sa Centrale.

Leurs objets sont les suivants :

#### Servitudes d'exercice permanent

exemple, de pouvoir traverser un terrain ou d'y enfouir des câbles, etc.

<sup>21</sup> Droit par lequel une propriété est partiellement mise au service d'un autre droit, notamment d'emphytéose, afin, par

- **une Servitude d'accès**, en tout temps et heures, d'engins, grues et tous véhicules, pour accéder librement aux parcelles sur lesquelles tout ou partie de la Centrale (agrivoltaïque/agri-compatible) sera implantée. Cette Servitude s'exercera sur une bande d'une largeur maximale de 6 mètres, sauf réglementation spéciale. Cette Servitude inclut également la réalisation de tous travaux de renforcement des accès, virages ou plateformes préexistants et la possibilité d'un stationnement des engins et véhicules précités sur les voies d'accès.

Ces voies d'accès réalisées par la Société pourront être utilisées par le Propriétaire.

La Société se charge de leur l'entretien, sauf dégradation imputable au Propriétaire, dont il répondra.

- **une Servitude de câblage et réseaux** (à une profondeur de 80 cm au minimum). Cette Servitude s'exerce sur une largeur de 4 mètres en surface (pour la vérification, l'entretien, les réparations et les éventuels remplacements desdites lignes) et en souterrain.

Aucune culture ni aucune intervention mécanique susceptibles d'endommager les lignes souterraines ne devra avoir lieu sur l'assiette de cette Servitude. De plus, à proximité immédiate de cette assiette, le Propriétaire s'interdit de planter tout arbre ou arbuste à racine profonde, comme de réaliser des installations permanentes et durables.

- **Une Servitude de zone de retrait, chemin de ronde, voie « périmétrale externe »**, autour des limites externes des Emprises, telle qu'éventuellement imposée par l'Administration au titre des règles anti-incendie.

Cette Servitude inclut la possibilité, pour la Société ou toute personne qu'elle missionnerait, d'élaguer, débroussailler et défricher sur son assiette, le tout sans préjudice des autorisations administratives qui seraient requises à ces effets.

- **Une Servitude de zone de retournement**, facilitant l'accès, notamment des services de lutte contre l'incendie.

- **Une Servitude d'installation de citernes**, telle qu'éventuellement imposée par l'Administration.

- **Une Servitude d'établissement d'une clôture**, pour empêcher l'accès aux Emprises correspondant à la Centrale.

- **Une servitude de préservation de l'exposition solaire de la Centrale**, évitant la constitution de tout obstacle au rayonnement solaire sur les modules photovoltaïques, afin qu'aucune ombre ne porte sur eux.

Pour sa durée, cette Servitude emporte également, à titre accessoire l'interdiction de faire et/ou de laisser faire quoi que ce soit qui puisse constituer un obstacle matériel, juridique ou économique au projet de Centrale (agrivoltaïque/agri-compatible) de la Société, dans sa réalisation ou sa rentabilité.

L'ensemble sur une distance de 100 mètres des bords externes des Emprises, sur le Fonds servant des Servitudes et sur une distance de 50 mètres des bords externes de ce Fonds servant.

Le Propriétaire se porte fort de faire reprendre ces engagements par tout nouveau propriétaire et par tout nouvel exploitant du Terrain et/ou du Fonds servants des Servitudes.

Néanmoins, il est convenu que ces restrictions ne s'appliquent pas à tout accord entre le Propriétaire, d'une part, et la société ENERGIE TEAM, ainsi que toute société que ENERGIE TEAM contrôle ou contrôlera au sens de l'article L. 233 du Code de commerce, d'autre part. Dans tout autre cas, la présente Servitude de préservation de l'exposition solaire de la Centrale et les engagements pris accessoirement à cette Servitude par le Propriétaire ne pourront prendre fin, avant leur fin, qu'avec l'accord préalable et écrit de la Société.

#### **Servitudes d'exercice temporaire**

- **une Servitude dite de « tour d'échelle »**, permettant l'utilisation de zone affectée à des besoins de travaux, de construction comme de maintenance incluant notamment la possibilité de stockage de terre ou d'équipements de la Centrale (agrivoltaïque/agri-compatible) ; la réalisation de talus ; la venue, la présence et l'utilisation de tout engin de ou de toute partie d'engin ou matériel de chantier.

- **une Servitude d'élargissement temporaire des accès**, en ligne droite comme en virage.

Le Propriétaire reconnaît à la Société le droit de constituer une, plusieurs ou toutes ces Servitudes.

Dans tous les cas, le Propriétaire fera son affaire personnelle, pendant toute la durée des Servitudes ainsi promises, de toutes les conséquences de ces Servitudes sur toute personne bénéficiaire d'un droit sur le Fonds servant, de sorte que la Société ne soit jamais inquiétée.

#### **ARTICLE 10 : DUREE DES SERVITUDES**

Les Servitudes promises sont consenties par le Propriétaire pour une durée identique à celle du Bail (initiale comme prorogée) et selon les mêmes modalités (**Articles 4.1 et 4.2**).

A l'intérieur de cette durée, les Servitudes d'exercice temporaire ne s'exercent cependant que ponctuellement, pendant des phases précises et limitées dans leurs occurrences (chantiers, maintenances et démantèlements). À chacune de ces phases, leur exercice est ainsi limité à 6 mois pleins. La Société informe le Propriétaire préalablement à l'exercice de ces Servitudes, par courriel ou, à défaut, par LRAR. Entre deux périodes d'exercice, le Propriétaire peut utiliser librement l'assiette de ces Servitudes, la Société les remettant en état à la fin de chaque exercice.

#### **ARTICLE 11 : INDEMNITES DES SERVITUDES**

Les indemnités des Servitudes ci-dessus sont incluses dans le montant de la Redevance, sans ventilation expresse.

#### **ARTICLE 12 : AUTORISATION DE TRAVAUX**

La Société, si elle lève l'Option de Servitude(s), aura la faculté de procéder ou de faire procéder, pendant toute la durée de ces Servitudes, à ses seuls frais et responsabilité, sur l'assiette du Fonds servant retenu, à tous les travaux nécessaires à leur réalisation et entretien. Pendant la durée des Servitudes, le Propriétaire laisse toute personne missionnée par la Société (ainsi que tout engin nécessaire) avoir accès aux terrains concernés et utiliser la superficie raisonnablement nécessaire à ces travaux.

Toutes les installations résultant de ces travaux seront la propriété de la Société.

Tous les dégâts occasionnés en raison des diverses interventions pendant la période de travaux sur le Fonds servant entraînant, le cas échéant la destruction des récoltes ou pertes d'avances de terres en cours, sont indemnisées dans les conditions de l'Article 3, dernier alinéa.

#### **PROMESSE**

#### **ARTICLE 13 : DUREE DE LA PROMESSE**

La Promesse prend effet à la date de sa signature par les Parties, pour une durée de sept (7) années, pleines et successives.

La Société peut prolonger unilatéralement ce délai pour une nouvelle période de trois (3) années pleines et successives.

Préalablement à cette prorogation, la Société informe le Propriétaire au moins 2 mois avant la fin du délai en cours.

La durée supplémentaire commence à se décompter à partir de l'instant qui précède la fin du délai en cours.

Au terme de la Promesse, éventuellement prorogée, et en l'absence de Levée d'Option par la Société, la Promesse prend fin de plein droit, sans autre formalité ni indemnité.

#### **ARTICLE 14 : LEVEE D'OPTION**

Jusqu'au dernier jour inclus de la Promesse, la Société aura la faculté de lever l'option (« **Levée d'Option** »), formant définitivement de ce seul fait le Bail et/ou les Servitudes. La perfection de ces contrats n'est pas repoussée au jour de la rédaction d'un acte notarié, uniquement requis à des fins de publicité foncière.

S'agissant de la Levée d'Option de Bail, il est ici rappelé que :

(i) la Société aura préalablement discuté de l'implantation de la Centrale (agrivoltaïque ou agri-compatible) avec le Propriétaire lors de la préparation de son projet, notamment en amont de sa demande de permis de construire.

(ii) dans le choix des Emprises à prendre à Bail, la Société tiendra compte des exigences de l'agrivoltaïsme ou de l'agri-compatibilité, telles qu'indiquées dans le préambule de la Promesse.

(iii) le Bail sera limité aux seules zones utiles à la Centrale (agrivoltaïque ou agri-compatible). A ce sujet, il est indiqué que, avant la constatation du Bail par devant notaire (traité ci-dessous) et, si besoin était, les Emprises pourront être formellement délimitées par rapport au reste du Terrain. Pour ce cas, la Société a la faculté de faire procéder à des divisions parcellaires, le Propriétaire lui en donnant mandat irrévocable. Ces divisions tiendront compte des contraintes techniques et administratives du projet de Centrale (agrivoltaïque ou agri-compatible). L'ensemble des frais de division, d'actes notariés, droits, honoraires, frais et débours, frais de publication engagés sont à la charge de la Société.

Dans sa Levée d'Option, la Société précise la localisation et les dimensions du Bail et/ou de toute Servitude à laquelle elle consent.

Après Levée d'Option, la Société informe le Propriétaire par LRAR ou tout autre moyen permettant d'établir sa date de présentation à son destinataire. Pour donner une date certaine à tout contrat formé par Levée d'Option, la Société peut faire enregistrer sa Levée d'Option.

Elle peut faire constater la formation du Bail et/ou des Servitudes par acte notarié (ainsi que la résiliation de l'Accord, le cas échéant). Cet acte notarié répond seulement aux besoins de publicité foncière. La Société donne alors rendez-vous au Propriétaire en l'Étude d'un Notaire, afin de procéder à cet acte. Les Parties conviennent que cet acte sera, par principe, reçu par le Notaire de la Société. Le Propriétaire pourra, s'il le souhaite, être assisté par son notaire.

Avant ce rendez-vous, le Notaire choisi par la Société prépare la documentation, qu'il envoie ensuite à chaque Partie. Elles s'engagent à lui fournir toute pièce qu'il demanderait dans ce cadre, ainsi qu'à participer aux actes notariés, afin que soit constaté le Bail et/ou les Servitudes. Elles s'engagent aussi à se rendre au rendez-vous de signature que ce Notaire leur fixe. L'ensemble des frais d'actes, droits et honoraires engagés, est à la charge de la Société, ainsi que les frais de publication.

En cas de refus d'une Partie de se rendre chez le notaire ou de lui fournir les pièces nécessaires à la rédaction de l'acte notarié, la carence ou les difficultés étant constatées, les Parties acceptent qu'une décision de justice puisse constater de manière authentique la rencontre de leurs volontés (dérogant, en tant que de besoin, à l'article 1221 du Code civil), le tout sans préjudice de l'indemnisation des dommages que la Partie non-défaillante subirait alors.

#### **ARTICLE 15 : DROITS DE LA SOCIETE DURANT LA PROMESSE**

Le Propriétaire autorise d'ores et déjà la Société à procéder, pendant la durée de la Promesse, à toute intervention sur le Terrain, pour préparer son projet. Limitée à ce besoin, cette autorisation ponctuelle n'altère pas la possibilité de poursuivre l'exploitation du Terrain.

Dans ce cadre, la Société peut procéder aux études, diagnostics, tests, mesures, relevés, démarches préalables et nécessaires à la réalisation de son projet.

La Société peut ainsi faire confirmer par des études de structure et/ou de sol et sous-sol les hypothèses prises pour positionner et dimensionner la Centrale. Elle peut aussi faire confirmer par des études de détection de réseaux qui empêcheraient ou rendraient plus complexe ou plus onéreuse la réalisation de cette Centrale. Par ailleurs, durant la Promesse, la Société peut souhaiter réaliser des mesures permettant d'évaluer l'ensoleillement sur le Terrain.

La Société peut aussi procéder aux démarches permettant d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la Centrale. Le Propriétaire donne ainsi mandat en ce sens à la Société. Il s'engage à signer le Titre d'habilitation à construire sur le modèle figurant en **Annexe 4**. Par ailleurs, toutes taxes afférentes à la construction (dont la taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie préventive) seront prises en charge par la Société.

Les éventuels dégâts aux cultures ou pertes d'avance de terres occasionnés par la réalisation de l'étude de faisabilité sur le Terrain seront indemnisés selon les dispositions de l'**Article 3, dernier alinéa**.

#### **ARTICLE 16 : EXCLUSIVITE**

Pendant toute la durée de la Promesse, le Propriétaire s'abstient de faire quoi que ce soit qui puisse entraver ou représenter une gêne pour l'édification et l'exploitation de la Centrale tel qu'envisagée par la Société, notamment par la construction de bâtiments, la plantation de haies ou d'arbres.

Par ailleurs, le Propriétaire réserve exclusivement son accord à la Société ou aux tiers désignés par cette dernière pour la construction de centrales photovoltaïques sur le Terrain. Ils s'engagent à ne pas délivrer ni consentir à quelque tiers que ce soit d'autorisation ou de convention d'occupation relative à des projets incompatibles avec la Centrale projetée sur le Terrain, ainsi que sur les terrains voisins lui appartenant dans un rayon de 500 mètres autour des limites extérieures du Terrain.

En effet, de tels projets pourraient réduire le rendement de la Centrale (agrivoltaïque/agri-compatible) et porter ainsi atteinte à son économie générale.

Toute dérogation à l'exclusivité ci-dessus nécessite l'accord écrit préalable la Société.

#### **ARTICLE 17 : TRANSFERT**

Le Propriétaire consent à la Société la faculté de transférer partiellement ou totalement les droits qu'elle tient de la Promesse à toute personne de son choix, notamment à une autre société qu'elle aura constitué en vue de l'exploitation de la Centrale. La Société s'engage à informer par LRAR le Propriétaire de la cession et de l'identité du cessionnaire.

Ce transfert décharge la Société de tout engagement au titre de la Promesse, le tiers cessionnaire étant tenu de respecter l'intégralité des termes et conditions des présentes, à la date de réception de la LRAR informant le Propriétaire du transfert.

#### **ARTICLE 18 : DECLARATIONS – INFORMATIONS**

##### **Le Propriétaire déclare :**

- être régulièrement propriétaire du Terrain, qui ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de s'opposer à la libre disposition de ses biens

- que le Terrain n'a, à sa connaissance, jamais fait l'objet d'un sinistre (inondation, coulée de boue, mouvement de terrain, catastrophe naturelle/technologique...) et ne présente pas de cavités souterraines ou remblais

- que le sol et/ou le sous-sol du Terrain n'est pas pollué et qu'il n'y est pas enfoui de déchets

- que d'une façon générale, le Terrain est libre de tous obstacles pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du projet de la Société ou l'exercice d'un droit réel pour les besoins de la réalisation et de l'exploitation de la Centrale projetée (inscription hypothécaire ou de privilège, sûreté, charge, droit de retour, interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer, commandement ou dénonciation de saisie, pacte de préférence, servitude...).

Dans le cas où les droits attachés au Terrain feraient l'objet d'une mutation/d'un transfert (vente, donation, échange, démembrement, partage, cession de bail, etc. quel(le) qu'en soit le titre ou la cause), ou que cela serait envisagé, le Propriétaire en informera la Société dans un délai de 30 jours à compter du moment où il a eu connaissance de cette perspective. Il s'engage à porter les présentes à la connaissance de tout nouveau titulaire de droits sur le Terrain et à le faire s'engager à les exécuter. Le Propriétaire s'engage à en rapporter la preuve à première demande de la Société.

Le Propriétaire s'engage à porter à la connaissance de la Société, avant le début des travaux, toutes les installations souterraines (notamment de drainage) qui pourraient exister sous le Terrain. Il reconnaît à la Société le droit d'effectuer à ses seuls frais tous travaux de modification ou d'aménagement desdites installations nécessaires ou utiles à la construction, au raccordement, à l'exploitation ou à la maintenance de la Centrale envisagée.

Les contraintes afférentes au Terrain au jour de la signature de la Promesse sont indiquées à l'**Annexe 3** des présentes (contrats et engagements en cours, contraintes d'exploitation...).

#### **ARTICLE 19 : CONFIDENTIALITE**

Les présentes sont confidentielles. Les Parties s'interdisent donc de communiquer à des tiers (autres que leurs conseils ou toute personne chargée de participer aux études préalables) ces présentes, ainsi que toute information qu'elles contiennent, ou même leur existence, sauf dans la mesure imposée par les textes, par une décision de justice ou au profit d'un professionnel tenu au secret (notaire, huissier, avocat, comptable, par exemple) ou, s'agissant de la Société, pour la préparation de son projet de Centrale.

#### **ARTICLE 20 : LITIGE**



Tout litige, même en référé, qui pourrait naître des présentes sera de la compétence exclusive des tribunaux du ressort du lieu de résidence/ siège social du défendeur, tel que désigné en tête des présentes.

#### **ARTICLE 21 : MEDIATION**

En application de l'article L. 111-1 du Code de la consommation, le Propriétaire est informé de la possibilité de recourir à un médiateur de la consommation, conformément aux articles L. 616-1 et R. 616-1 du Code de la consommation, à savoir :

- le médiateur national de l'énergie « SOLLEN », sur le site internet <https://www.sollen.fr/case/submit/step0> ou par courrier, à l'adresse suivante : « Médiateur national de l'énergie Libre réponse n° 59252-75443 PARIS Cedex 09 »

- ou le centre de médiation et d'arbitrage de Paris (CMAP), sur le site internet <http://www.cmap.fr/le-cmap/nous-saisir/nous-saisir-en-mediation-de-la-consommation-2/> ou par courrier, à l'adresse suivante : « CMAP – Service Médiation de la consommation 39, avenue F.D. Roosevelt 75 008 PARIS ».

#### **ARTICLE 22 : DIVISIBILITE – MODIFICATIONS**

Si une ou plusieurs des stipulations des présentes devaient être tenues pour inefficaces, non valables ou non écrites à la suite d'une décision de justice exécutoire, les autres stipulations n'en demeureraient 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 économique de la Promesse.

#### **ARTICLE 23 : DONNEES PERSONNELLES**

Conformément au droit (notamment le RGPD, du 27 avril 2016), le Propriétaire est informé que des données à caractère personnel le concernant sont susceptibles d'être collectées et traitées par la Société, en qualité de responsable de traitement, dans le cadre des présentes (notamment leurs nom, prénom, adresses postale et e-mail, numéro de téléphone, propriété, date de naissance, situation maritale...) (ci-après les « **Données** »).

Ces Données sont traitées par la Société (avec un accès limité aux seuls employés ou sous-traitants habilités à les traiter en raison de leurs fonctions), en vue de l'exécution de la Promesse et du Bail, aux seules fins du développement, de la mise en service, de la cession comme du financement de son projet. La Société s'engage à ce que tout sous-traitant présente des garanties suffisantes pour préserver la sécurité des Données.

Ces Données sont conservées pour la durée nécessaire à l'exécution de ces finalités, c'est-à-dire au minimum pour toute la durée du Bail et au-delà pour la durée nécessaire au respect de toute obligation légale ou réglementaire ou pour constater, exercer ou défendre un droit en justice.

Ces Données pourront être communiquées à toute société contrôlée ou qui sera contrôlée ou qui a été contrôlée, directement ou indirectement, au

sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce par la Société, ainsi qu'à des tiers impliqués dans ces opérations (administrations, prestataires ou professionnels experts notamment), dès lors qu'elles leur sont nécessaires. En dehors de ce cadre, la Société s'engage à ne pas vendre, louer, céder ou donner accès à des tiers aux données sans consentement préalable du Propriétaire, sauf dans la mesure imposée par les textes en vigueur, par une décision de justice passée en force de chose jugée ou au profit d'un professionnel tenu au secret en vertu des règles de sa profession (notaire, huissier, avocat, comptable). Ces Données ne font pas l'objet d'un transfert de l'Union Européenne. Le cas échéant, tout transfert des Données hors de l'Union Européenne sera opéré par la Société en conformité avec les exigences de la réglementation applicable et de la Commission Européenne.

Le Propriétaire est informé qu'il dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, d'opposition et de portabilité à l'égard du traitement de leurs Données par la Société dans les conditions prévues par la réglementation applicable. Il dispose également du droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle compétente.

Pour exercer ces droits ou pour toute question relative au traitement des Données le Propriétaire peut s'adresser au Délégué à la Protection des Données (DPO) de la Société. Le Propriétaire s'engage à informer, conformément aux dispositions du présent **Article**, toute personne dont ils communiqueraient les Données à la Société dans le cadre de la Promesse et/ou du Bail.

#### **ARTICLE 24 : NEGOCIATIONS**

Les Parties se sont rencontrées et ont échangé sur les éléments d'un accord possible entre elles. À cette occasion, la Société a pu fournir diverses informations sur son projet et les présentes. Ces informations sont reprises en **Annexe 6**.

Le Propriétaire reconnaît qu'un exemplaire du présent Contrat et de l'**Annexe 6** lui a été remis préalablement à la signature des présentes. Il en a pris connaissance, en ce compris les annexes, préalablement à la signature du présent Contrat, conformément aux dispositions en vigueur du Code de la consommation.

#### **ARTICLE 25 : ANNEXES**

Les Annexes suivantes font partie intégrante de la Promesse, étant précisé que, conformément au droit, les Parties se libèrent mutuellement d'avoir à en parapher les pages (sauf à toutes parapher en face, dans la marge, en cas de rature ou d'ajout manuscrit) :

<b>Annexe 1 :</b>	Identification des Parties
<b>Annexe 2 :</b>	Désignation des parcelles et plan
<b>Annexe 3 :</b>	Contraintes (Propriétaire)
<b>Annexe 4 :</b>	Titre d'habilitation à construire
<b>Annexe 5 :</b>	Mandat de diviser
<b>Annexe 6 :</b>	Informations précontractuelles
<b>Annexe 7 :</b>	Mandat de la société
<b>Annexe 8 :</b>	Formulaire de rétractation

\*\*\*

Fait en autant d'exemplaires originaux strictement identiques (3) que de signataires (i.e. toute personne concernée par les présentes), chacun des signataires s'engageant à conserver le sien. Il est expressément accordé à la Société la faculté de faire enregistrer les présentes à ses propres frais, afin de leur conférer date certaine.

Le Propriétaire	La Société
A «VILLE» Le	A «VILLE» Le
Signature(s)	Signature

**ANNEXE 1**  
**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE**

**I. Personne physique**

« Civilité » « Nom » « Prénom »

Né(e) le « DN » à « LN »

Demeurant à « Adresse » « CP » « Ville »

De nationalité française

**II. Personne morale**

Raison sociale :

Type de groupement :

Capital social :

Siège social :

Lieu d'enregistrement ou d'immatriculation :

Numéro d'enregistrement ou d'immatriculation :

Représenté(e) par

Né(e) le à

Demeurant à

Qui déclare agir en qualité de (rayer les mentions inutiles et parapher) :

- Représentant légal

- Mandataire, en vertu d'un pouvoir en date du ++++++, joint en annexe et donné par ++++++, agissant en qualité de ++++++ en fonction à la date de ce pouvoir,

**IDENTIFICATION DE LA SOCIETE**

**energieTEAM**, société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 euros, dont le siège social est situé 1 rue des Energies Nouvelles à Oust-Marest (80460), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Amiens, sous le numéro B 442 888 012. Représentée par **Monsieur / Madame Xxxxxx XXXXXXX**, née le **XX/XX/XXXX**, à **XXXXXX**, ayant reçu tous pouvoirs à cet effet de M. DOUAT Jérôme, en sa qualité de Directeur Général de la SAS ci-dessus, déclarant et garantissant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.





**ANNEXE 3**  
**CONTRAINTES FORMULEES PAR LE PROPRIETAIRE**



**ANNEXE 5 :  
MANDAT DE DIVISER**

Nous soussignons

« Civilité » « Nom » « Prénom »

Né(e) le « DN » à « LN »

Demeurant à « Adresse » « CP » « Ville »

De nationalité française

, donnons mandat à :

La société **ENERGIETEAM**, société par action simplifiée au capital de 1 000 000 €, dont le siège social est 1 rue des Energies Nouvelles à Oust-Marest (80460), immatriculée au RCS de Amiens et identifiée sous le numéro SIREN B 442 888 012 ou toute personne qu'elle se substituerait à sa faculté d'agir, en nos noms et pour nos comptes, pour les actes ci-après, ainsi que pour leurs suites nécessaires, en application de la Promesse dont le présent mandat est une annexe, à savoir :

- Faire procéder aux opérations de division parcellaire, bornage et, au choix du mandataire, d'arpentage des parcelles ci-après
- Les faire déposer et publier.

Commune	Lieudit	Section	N° de parcelle	Surface		
				ha	a	ca

Etant rappelé que :

- le mandataire est fondé à déterminer la ou les parcelles à créer par détachement, à l'intérieur de l'une, plusieurs ou toutes celles référencées ci-avant,

- le mandataire est fondé à décider de la localisation de toute parcelle à créer par détachement ou fusion, dès lors que la superficie de toute parcelle « fille » en résultant est conforme aux prévisions de la Promesse.

Ces opérations sont aux frais exclusifs du mandataire (géomètre-expert, actes notariés, frais et débours, enregistrement, publication). A leur occasion, le mandataire veillera à faire vérifier par le géomètre-expert en charge de ces opérations l'absence d'interdiction de « diviser ».

Ce mandat est irrévocablement donné pour la même durée que celle de la Promesse dont il est une annexe, augmentée de celle de réalisation des conditions suspensives du Bail promis.

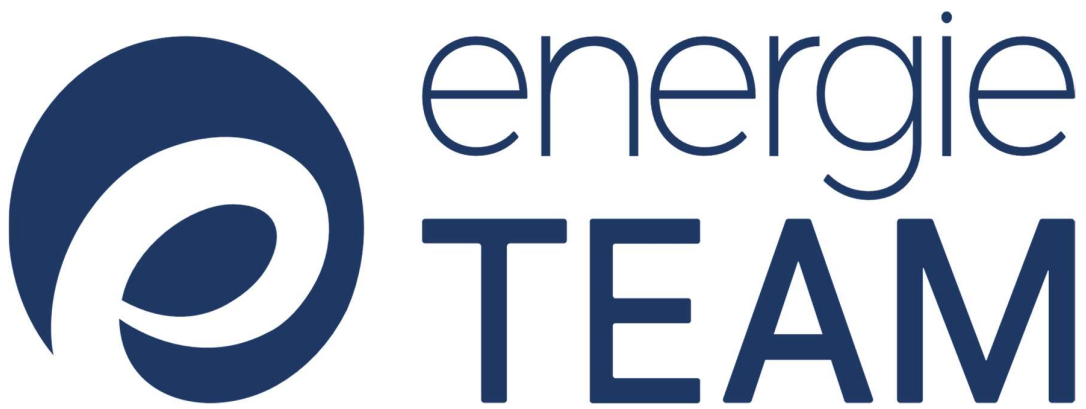
Fait à «VILLE», le

Signature du mandant :

Signature du mandataire :

ANNEXE 6  
INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES

Information Précontractuelle





**Cette notice n'est pas un contrat  
Elle atteste simplement que les informations ci-dessous ont été remises à ses signataires**

#### **PREAMBULE :**

Depuis 2002, **energieTEAM** développe, construit et exploite des projets d'énergies renouvelables. Ce document présente les principaux éléments et conditions de la promesse générale de location proposée par **energieTEAM** pour rendre possible la création d'une ferme agrivoltaïque (agrivoltaïque ou agri-compatible). La promesse est un document contractuel signé par **energieTEAM** et le propriétaire des terrains loués, (ci-après le **Propriétaire**). Elle concerne des parcelles situées dans la zone d'étude d'un projet de ferme agrivoltaïque.

Ce document rassemble les informations portées à votre connaissance par **energieTEAM**, (ci-après la **Société**), avant tout engagement contractuel de votre part.

#### **1. EXPOSE**

La Société envisage la construction et l'exploitation notamment d'une ferme agrivoltaïque sur un ou plusieurs terrains situés sur les Communes de «**Projet**» («**Département**») (ci-après : la « Ferme »).

Sur la zone concernée se trouvent une ou plusieurs parcelles désignées collectivement : la « **Parcelle** », appartenant au **Propriétaire**.

La mise en œuvre d'un projet de ferme agrivoltaïque se décompose en plusieurs phases ci-après énumérées (liste non exhaustive) :

Phase de développement :

- Concertation préalable des élus de votre territoire ;
- Acceptation des propriétaires fonciers (et exploitants) pouvant être concernés ;
- Etudes préalables au dépôt de toute autorisation administrative (notamment de construire) ;
- Concertation avec les différentes parties prenantes du projet ;
- Instruction de la demande ;
- Obtention des autorisations administratives.

Phase opérationnelle :

- Réitération des engagements fonciers par acte notarié ;
- Réfection des voiries conventionnée et ouverture de chantier ;
- Construction ;
- Mise en service de la centrale agrivoltaïque ou agri-compatible et inauguration ;
- Début de l'exploitation du sol par un exploitant ;
- Exploitation de la centrale agrivoltaïque ou agri-compatible ;
- Démantèlement de la centrale.

#### **2. POSSIBILITES PROPOSEES AU PROPRIETAIRE**

Qu'il s'agisse du bail emphytéotique ou de la constitution de servitudes, la description ci-dessous est celle de conditions standards d'**energieTEAM**, base de la discussion préalable à la signature de la promesse.

##### 2.1 Bail emphytéotique

Le **Propriétaire** promet la **Parcelle** à bail emphytéotique à la **Société** à l'effet de permettre la construction et l'exploitation notamment d'une **Ferme**.

Le bail est formé dès que la **Société** lève l'option prévue dans la promesse, sans autre formalité. La réitération de l'acte devant notaire permet la publication de l'acte au service de la publicité foncière compétent et aux frais de la **Société**.

En contrepartie de ses droits, la **Société** est débitrice d'un loyer au profit du **Propriétaire**. Le **Propriétaire** est ainsi créancier des sommes dues par la **Société** tant que dure le bail emphytéotique.

Compte tenu de l'existence d'un bail rural en cours sur une partie au moins de la **Parcelle**, la **Société** propose séparément à l'exploitant en place de renoncer à ce bail rural lors de la naissance de emphytéose et dans la mesure de cette emphytéose.

##### 2.1.1 Loyer

###### Loyer dit « Hors Exploitation »

Ils sont fixés à CENT (100 €) euros par MWc et par an, à compter de l'acte notarié constatant la réalisation des événements ci-dessus et en dehors de exploitation de la **Ferme** installée sur l'emprise louée.

###### Loyer dit « En Exploitation »

A compter du début de l'exploitation de la centrale, le Montant Hors Exploitation devient un Montant en Exploitation et est porté à la somme convenue de : **XXXX (XXXX €)** euros par MWc et par an

#### 2.1.2 Modalités de règlement des loyers

L'obligation de paiement des loyers par la **Société** commence à courir à la naissance des effets prévus par le contrat. Ledit loyer est versé au **Propriétaire** par virement bancaire une fois par an, tous les 365 jours calendaires successifs (ou 366 jours calendaires successifs s'il s'agit d'une année bissextile). L'échéance des versement aura lieu dans un délai de 30 jours à compter du 30 octobre de chaque année.

Le montant du loyer sera calculé *pro rata temporis* pour l'année de la mise en service de la centrale et pour celle au cours de laquelle la cessation définitive de l'exploitation de la **Ferme** aura lieu.

Les intérêts de retard pour le versement du loyer sont fixés à 3 fois le taux d'intérêt légal à compter du premier jour calendaire de retard.

Le montant du loyer sera révisé annuellement selon l'évolution du prix de vente moyen de l'électricité produite par la **Ferme**. Cette révision sera basée sur un indice variable comprenant la quantité d'électricité vendue et son tarif. Toutefois, le montant dudit loyer une fois révisé ne pourra être inférieur au montant fixé au moment de la conclusion de la promesse de bail.

#### 2.1.3 Durée

La durée du bail emphytéotique ainsi acceptée par la **Société** est de trente (30) années à compter de la levée d'option. En cours de bail, la **Société** a la faculté de proroger le terme du bail. Cette décision, dépendant de la seule **Société**, pourra être exercée de sorte que le bail aura une durée de trente (30) années au moins, et de soixante (60) années au plus.

#### 2.1.4 Résiliation

##### **Résiliation du bail pour inexécution:**

- En cas d'inexécution d'une partie, entraînant des conséquences graves pour l'autre, et après l'envoi d'une mise en demeure de la partie victime, celle-ci peut demander une résiliation judiciaire.
- Au cas particulier d'un non-paiement de loyer, le **Propriétaire** doit respecter les dispositions de l'article L. 451-5 du Code rural (sommation de payer, délai, etc.)

##### **Fin du bail à l'initiative de la Société**

En cas de survenance en cours de bail d'un ou de plusieurs éléments empêchant la **Société** d'exploiter durablement la **Ferme** qu'elle envisage ou de vendre l'électricité ainsi produite à des conditions assurant sa pérennité, celle-ci pourrait invoquer la caducité du bail.

#### 2.2 Servitudes

Le **Propriétaire** promet à la **Société** de constituer une, plusieurs ou toutes les servitudes permettant la construction et l'exploitation de la **Ferme**.

Des servitudes pourront être formées sur les parcelles appartenant au **Propriétaire** si la **Société** en prend la décision ultérieurement. Elle peut, le moment venu, choisir la ou les servitudes à constituer mettant ainsi un ou plusieurs aspects des parcelles désignées (non loués à la Société) au service d'une emphytéose de la **Société**.

La promesse de bail dressera la liste exhaustive des servitudes réalisables pour les besoins de construction ou d'exploitation de la **Ferme** parmi lesquels :

- l'enfouissement de câbles ;
- le passage ;
- la protection de l'ensoleillement de la centrale ;
- la création de zone de retrait ;
- la création de chemin de ronde ;
- l'implantation de citernes ;
- la créations de zone de retournement ;
- l'établissement d'une clôture ;
- le tour d'échelle (pour les besoins de la construction, de la maintenance et du démantèlement de la centrale) ;
- l'élargissement provisoire.

Les indemnités de ces servitudes sont incluses dans le montant du loyer précité. Les servitudes se forment dès que la **Société** en prend la décision, l'acte notarié venant ensuite simplement en faire le constat. Leur durée est identique à celle du bail, à compter du même point de départ.

#### 2.3 Promesse de bail

La promesse est un contrat par lequel le **Propriétaire** consent d'ores et déjà à la **Société** la constitution d'un bail emphytéotique et/ou de servitudes. Ce contrat **engage définitivement le Propriétaire** dès la signature de ce dernier. Ainsi, la naissance du bail emphytéotique promis et des servitudes promises ne dépend alors plus que de la décision du bénéficiaire de la promesse (la **Société**), lequel est libre de la prendre (« levée d'option »).

---

Le bail promis (et les servitudes) sont consentis définitivement par le **Propriétaire** dès la promesse, puisque son consentement a déjà porté sur tous les éléments essentiels du bail promis et des servitudes promises (montant du loyer, durée du bail, etc.).

Par acte séparé, le tiers exploitant, consent à la résiliation de son activité sur au moins un des parcelles concernées, dans la mesure des besoins du **Projet** ainsi qu'à concilier ses droits avec ceux de la **Société** (accepter et respecter les servitudes constituées sur les zones que le tiers exploitant exploite encore ; ne pas empêcher l'accès lors de la construction et des contrôles de maintenance, etc.).

En cas d'inexécution de la **Société**, entraînant des conséquences graves, et après l'envoi d'une mise en demeure par le **Propriétaire**, restée infructueuse, le **Propriétaire** a la faculté de demander la résiliation judiciaire de la promesse.

### 2.3.1 Engagements pour la durée de la promesse

La conclusion de la promesse emporte une mise à disposition de la **Parcelle** à la **Société** pour les études qu'elle pourra mener. Par ailleurs, le **Propriétaire** s'engage à ne pas conclure avec de potentiels concurrents d'autres baux ou constitutions de servitudes (ou promesses comparables) sur cette même assiette.

### 2.3.2 Durée

La durée de la promesse est limitée à sept (7) années. Néanmoins, les **Parties** conviennent que, si toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction et à l'exploitation notamment d'une **Ferme** n'avaient pas encore acquis un caractère définitif et irrévocable à l'issue de ces sept (7) années, la **Société** pourra prolonger unilatéralement ce délai de trois (3) années supplémentaires et successives.

En signant le présent document d'information précontractuelle le **Propriétaire** reconnaît avoir reçu une information écrite, lisible et compréhensible relative :

- au projet de centrale photovoltaïque ;
- aux projets de contrats envisagés ;
- à ses droits au titre de la réglementation sur le « démarchage », lui permettant, ainsi, de consentir de manière libre et éclairée à la promesse.

Le contenu du présent document a été expliqué au **Propriétaire** et compris par ce dernier.

Ces informations ont été remises avant la signature du ou des contrats s'y rapportant, ainsi que l'atteste la signature par le **Propriétaire** de ce document.

Signature du **Propriétaire** :

A «VILLE»:

Le :

Email : \_\_\_\_\_

Numéro de Téléphone : \_\_\_\_\_



**Annexe 8**  
**FORMULAIRE DE RETRACTATION**

**Coordonnées [nom, adresse, email, téléphone] de la personne ayant été en contact avec le Propriétaire :**

Xxxxxx XXXXXX

energieTEAM Agence Saint-Sébastien-Sur-Loire

13 rue de la Loire 44 230 SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE

xxxxxx.xxxxxx@energieteam.fr

1. Je soussigné(e) \_\_\_\_\_

2. Demeurant \_\_\_\_\_

Déclare annuler, conformément aux articles L 121-21 et suivants du Code de la consommation, vous disposez d'un délai de rétractation de 14 jours à compter de la date de la signature de la promesse de bail emphytéotique. Dans le cas où vous souhaiteriez annuler unilatéralement ladite promesse dans ce délai, veuillez compléter le formulaire ci-dessous et le retourner à l'adresse indiquée par LRAR, la «Promesse de bail emphytéotique »

Signée avec la société energieTEAM, le

Fait à

Propriétaire :

Le

Nom :

Prénom :

Adresse :

Signature du Propriétaire :

---