



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

Résumé des principales conditions	
Nom du Projet	Munchhouse
Propriétaire	Conseil départemental du Haut-Rhin
Commune	Munchhouse
Parcelles	43 001
	43 177
	43 178
	43 175
	42 099
	42 100
	42 101
	42 103
	42 104
	42 105
	42 107
	42 108
	42 109
	42 110
	22 114
Durée de la promesse	48 mois

Entre les soussignés

Le Département du Haut-Rhin ayant son siège social à Colmar (68006), 100 Avenue d'Alsace, dûment représenté à l'effet des présentes par Madame Brigitte Klinkert, Présidente du Conseil départemental du Haut-Rhin, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délibération de la Commission permanente en date du 1^{er} juillet 2019,

Ci-après dénommé "LE PROMETTANT"

de première part,

La société dénommée ENGIE PV MUNCHHOUSE, société SAS au capital variable d'un minimum de 10 000 euros, ayant son siège social à MONTPELLIER (34000), Le Triade II – Parc d'Activités Millénaire II – 215, rue Samuel Morse, immatriculée au R.C.S. de MONTPELLIER sous le n° 843 694 779, dûment représentée à l'effet des présentes par Monsieur Jérôme LORIOT, Directeur Général Adjoint en charge du Développement d'ENGIE GREEN France, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délégation de pouvoirs.

ci-après dénommée "LE BÉNÉFICIAIRE"

d'autre part,

Collectivement dénommés « Les PARTIES »

Et individuellement « La PARTIE »

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

LE BÉNÉFICIAIRE a le projet de construire une centrale photovoltaïque au sol comprenant des panneaux photovoltaïques et des ouvrages annexes, ci-après dénommée « La Centrale photovoltaïque », et située en totalité ou en partie, sur un terrain appartenant au domaine privé (sur lequel n'est exercé aucun service public) du PROMETTANT ci-après désigné à l'article 2 des présentes et qui sera ci-après dénommé le « BIEN », que LE BENEFICIAIRE souhaite louer à bail emphytéotique. Conformément à l'accord des PARTIES, la présente promesse va permettre de reporter les effets de ce bail emphytéotique jusqu'à la réalisation des conditions énoncées à l'article 4 des présentes, étant également précisé que le contrat définitif de bail sera soumis à une nouvelle délibération de l'organe délibérant du PROMETTANT.

Article 1 : Objet du contrat

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

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

LE PROMETTANT donne tous pouvoirs AU BÉNÉFICIAIRE à l'effet de déposer toute demande nécessaire d'autorisation de construire ou d'exploiter pour la centrale photovoltaïque projetée.

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

- à l'effet d'accéder AU BIEN, en tout temps et à toute heure, à pied ou avec tous véhicules,
- à l'effet de mandater un géomètre pour procéder à la division cadastrale, et tous experts nécessaires (notamment mais non exclusivement un archéologue, un géotechnicien, un botaniste, un paysagiste, un ornithologue,...) pour réaliser sur LE BIEN toutes les études, relevés et sondages nécessaires. Tous les frais de ces études seront supportés par LE BÉNÉFICIAIRE qui ne pourra en demander restitution auprès du PROMETTANT,
- à l'effet de procéder aux études de mesures du rayonnement solaire (au moyen de l'installation d'instrument de mesure). Il est ici précisé que la réalisation de telles mesures sur LE BIEN de la présente convention donnera lieu à la signature d'un accord spécifique entre les PARTIES.

Article 2 : Désignation du BIEN

Le Bail portera sur la totalité du terrain, ci-après dénommé le BIEN, situé à Munchhouse (68740), appartenant AU PROMETTANT, comme indiqué sur le plan ci-annexé après mention et cadastré sous les relations suivantes :

Section	N° de parcelle	Lieu-dit	Contenance totale en hectares
43	1	LANGER ZUG	0,7960
43	177	LANGER ZUG	3,0414
43	178	MIETERSHEIMER BANN	3,6 219
43	175	WAELELEZUG	0,9557
42	99	WAELELEZUG	0,1775
42	100	WAELELEZUG	1,8985
42	101	WAELELEZUG	0,0149
42	103	WAELELEZUG	0,1036
42	104	WAELELEZUG	1,0564
42	105	WAELELEZUG	0,0293
42	107	WAELELEZUG	0,1 661
42	108	WAELELEZUG	1,6 089
42	109	WAELELEZUG	0,0416
42	110	WAELELEZUG	0,3884
22	114	WAELELEZUG	12,5694

Article 3 : Occupation du BIEN

LE PROMETTANT s'engage à rendre le BIEN libre de toute location ou occupation et à en justifier à première demande du BENEFICIAIRE au plus tard à la signature authentique du bail emphytéotique.

Le BENEFICIAIRE est informé et déclare faire son affaire de l'existence de droits non résiliables par le PROMETTANT et dont la liste suit :

- Servitude au profit de la commune de MUNCHHOUSE pour un passage aérien d'une ligne téléphonique sur la parcelle section 43 n° 177
- Droit de passage au profit des propriétaires riverains, exploitants enclavés et usagers de la gravière.

Article 4 : Conditions suspensives

Les PARTIES soumettent leur engagement à la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes dont l'accomplissement est une donnée essentielle à l'accomplissement du projet :

4.1 Etude de faisabilité (notamment faunistique, floristique, hydraulique, réverbération, sol et pollution du sol, ...) démontrant l'absence de contraintes incompatibles techniquement et/ou économiquement avec le projet de Centrale photovoltaïque projeté

Dans le cadre du dépôt des demandes d'autorisations, il est nécessaire de procéder à une étude d'impact répondant aux dispositions des articles R 122-1 et suivants du Code de l'Environnement et d'effectuer un certain nombre d'études en vue du projet de Centrale photovoltaïque.

Si une ou plusieurs de ces études font apparaître des éléments de nature à compromettre l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la construction ou à l'exploitation de la Centrale photovoltaïque projetée, tels que cas d'incidence avérée sur les espèces protégées, instabilité du terrain, risque d'inondation, réverbération, pollution du sol, ..., LE BENEFICIAIRE s'engage à informer, dans le délai indiqué à l'article 4.10 des présentes, le PROMETTANT de la non-faisabilité du projet.

Le ou les rapports de l'étude de faisabilité décrivant ces éléments pourront néanmoins être mis gracieusement à la disposition du PROMETTANT sur sa demande, pour son usage personnel exclusivement et ne pourront en aucun cas être communiqués à des tiers sans autorisation préalable et écrite du BENEFICIAIRE.

Les études susvisées seront réalisées sur LE BIEN, par un Bureau d'études spécialisé, choisi par LE BENEFICIAIRE, et à ses frais exclusifs.

Ces études resteront la propriété DU BENEFICIAIRE qui pourra seul les utiliser, ce que LE PROMETTANT accepte expressément.

Les résultats de l'étude de pollution du sol pourront néanmoins être mis gracieusement à la disposition du PROMETTANT sur sa demande, pour son usage personnel exclusivement et ne pourront en aucun cas être communiqués à des tiers sans autorisation préalable et écrite du BENEFICIAIRE.

4.2 Compatibilité, purgée de tout recours, du projet de Centrale photovoltaïque avec les documents d'urbanisme

Prise en compte du projet, par la commune de Munchhouse et la Communauté de Communes Essor du Rhin, de leur document d'urbanisme, pour que ce document permette la réalisation du projet de Centrale photovoltaïque.

4.3 Obtention d'un permis de construire ou toutes autres autorisations administratives, nécessaires à la construction et à l'exploitation d'une Centrale photovoltaïque d'une puissance minimale de 12 MWc, purgées de tout recours

Obtention par LE BÉNÉFICIAIRE du permis de construire ou toutes autres autorisations nécessaires à cette construction (notamment autorisation environnementale, autorisation au titre de la loi sur l'eau, autorisation de défrichement, dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées, etc.) ou de toute autre autorisation administrative nécessaire à la construction et à l'exploitation d'une Centrale photovoltaïque d'une puissance minimale de 12 MWc, demandée par le BÉNÉFICIAIRE purgée de tout recours et permettant l'édification et l'exploitation de la Centrale photovoltaïque projetée.

4.4 Sélection à un futur appel d'offres à émettre par la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) purgée de tout recours ou signature d'un contrat d'achat ferme d'électricité de gré à gré d'une durée minimum de trente (30) ans pour la totalité de la production de la Centrale photovoltaïque

Obtention par LE BÉNÉFICIAIRE de la sélection du projet de la Centrale photovoltaïque à un futur appel d'offres qui sera émis par la CRE, purgée de tout recours, ou signature par LE BÉNÉFICIAIRE d'un contrat d'achat ferme d'électricité de gré à gré d'une durée minimum de trente (30) ans pour la totalité de la production de la Centrale photovoltaïque

4.5 Autorisation de raccordement de la Centrale photovoltaïque projetée au réseau public de distribution ou de transport d'électricité

Obtention par LE BÉNÉFICIAIRE d'une convention de raccordement signée par le concessionnaire du réseau public de distribution ou de transport de l'électricité pour un montant inférieur à CENT MILLE EUROS par Mégawatt-crête (100.000€/MWc), permettant le raccordement électrique de la Centrale photovoltaïque projetée sur le BIEN au réseau public de distribution ou de transport d'électricité.

4.6 Autorisation d'accès à la Centrale photovoltaïque projetée des véhicules et personnes nécessaires à sa construction et à son exploitation

Obtention par LE BÉNÉFICIAIRE de toutes personnes publiques ou privées de toutes servitudes, droits de passage nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale photovoltaïque.

4.7 Obtention des financements nécessaires à la construction de la Centrale photovoltaïque

Obtention par LE BÉNÉFICIAIRE d'une offre de prêt d'un ou plusieurs établissements bancaires de premier rang pour le financement correspondant à un montant couvrant 85% du montant de l'investissement sur une durée minimale de vingt (20) ans et à un taux maximal de 3,5%.

Le montant de cet investissement peut être estimé à la date de signature des présentes dans une fourchette de 10 millions d'euros et 11,5 millions d'euros pour un projet d'installation de 15 MWc.

Ce chiffre est susceptible de varier en fonction de différents paramètres tels que notamment, les études techniques qui pourront entraîner des variations de coût, le prix des équipements sur le marché à la date de réalisation du projet ainsi que les autorisations administratives de construire et les prescriptions éventuelles qui y sont liées.

4.8 Prescriptions archéologiques

Dans le cas où le Préfet prescrirait, dans le délai d'instruction de la demande du permis de construire, des mesures de détection, de conservation et de sauvegarde impliquant éventuellement une modification du projet, conformément aux articles L524-2 et suivants du Code du Patrimoine, les PARTIES se rapprocheront pour convenir des conditions de mise en œuvre de ces mesures. Dans le cas où aucune solution techniquement et financièrement acceptable par les PARTIES ne pourrait être retenue pour cette mise en œuvre, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autres et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire.

4.9 Délai de réalisation des conditions suspensives

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

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

Il est ici précisé que le BENEFCIAIRE s'oblige à faire ses meilleurs efforts à l'effet d'obtenir les autorisations et les signatures susmentionnées, le PROMETTANT s'engageant à lui apporter à cette fin son concours, dans toute la mesure utile ou nécessaire, et notamment pour la constitution des dossiers de présentation aux appels d'offres organisés par la Commission de Régulation de l'Energie.

L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus énoncées devront être réalisées dans un délai de quatre (4) années à compter de la signature des présentes.

Dans le cas où au moins l'une de ces conditions ne serait pas réalisée dans le délai de quatre (4) années susvisé, les présentes seront prorogées automatiquement pour une durée de deux (2) années supplémentaires. Cette prorogation sera signifiée au PROMETTANT par LE BENEFCIAIRE par pli recommandé avec demande d'avis de réception.

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

Il est ici précisé que cette indemnité restera acquise définitivement par LE PROMETTANT. LE PROMETTANT s'engage à ne pas demander AU BENEFCIAIRE le versement d'autres sommes que celle mentionnée ci-dessus, ni le versement d'indemnités, quelle qu'en soit la nature, au titre de l'immobilisation DU BIEN.

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

LE PROMETTANT s'engage à fournir son Relevé d'Identité Bancaire AU BENEFCIAIRE dans les trente (30) jours suivant la signature de la présente promesse.

Par ailleurs, il est convenu ce qui suit :

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

En cas d'obtention, dans le délai susvisé, du permis de construire, LE PROMETTANT s'engage à autoriser LE BENEFCIAIRE à :

- faire réaliser une étude géotechnique sur LE BIEN,
- faire procéder à une étude archéologique sur LE BIEN si cette étude n'a pas été effectuée antérieurement à l'obtention du permis de construire,
- faire effectuer un relevé topographique sur LE BIEN,
- mandater un géomètre-expert sur LE BIEN,
- et, plus généralement, faire intervenir tous experts mandatés par ses soins dans le cadre de la réalisation la Centrale photovoltaïque projetée.

Article 5 : Défrichement – Débroussaillage

Dans le cas où le défrichement du BIEN serait nécessaire, LE PROMETTANT pourra donner expressément mandat AU BENEFCIAIRE de demander à son nom toutes autorisations administratives nécessaires pour procéder au défrichement du BIEN, sur demande adressée au préalable au PROMETTANT, par écrit.

LE BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle de toutes les mesures compensatoires qui pourraient s'avérer nécessaires à l'obtention de l'autorisation de défrichement, de façon à ce que LE PROMETTANT ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Le cas échéant, LE BENEFCIAIRE prendra en charge l'exécution des travaux éventuellement sollicités par l'autorité administrative ou la participation au fonds stratégique de la forêt et du bois éventuellement imposée.

Lorsque ces autorisations seront devenues définitives, LE BENEFICIAIRE transmettra une copie de l'autorisation obtenue au PROMETTANT. LE BENEFICIAIRE pourra ensuite procéder, à tout moment, au nom et pour le compte DU PROMETTANT, aux coupes et arrachages autorisés. Préalablement à son intervention, LE BENEFICIAIRE en informera LE PROMETTANT dans un délai de un (1) mois.

Ces travaux seront réalisés de façon à ce que le BIEN ne subisse pas de dommages autres que ceux résultant nécessairement de l'opération. Si cela s'avère être nécessaire, LE BENEFICIAIRE pourra procéder, à ses frais, à l'enlèvement des souches.

Dans l'hypothèse où il le demanderait expressément, les coupes de bois demeureront la propriété DU PROMETTANT, qui se chargera, à ses frais, de la coupe des bois, du dessouchage, de leur enlèvement et de leur commercialisation.

Enfin, dans le cadre d'une obligation légale de débroussaillage, LE PROMETTANT s'engage d'ores et déjà à autoriser LE BENEFICIAIRE à procéder, à ses frais, au débroussaillage des parcelles voisines du Site dès lors que LE PROMETTANT en est propriétaire. Cette autorisation sera valable pour toute la durée du bail emphytéotique.

Article 6 : Loyer

Le bail, et l'ensemble des servitudes associées, s'il se réalise, aura lieu moyennant un loyer annuel de CINQ MILLE SEPT CENT EUROS (5 700 EUR) par hectare loué conformément au projet de contrat de bail ci-annexé aux présentes.

Il est ici précisé que l'emprise définitive de la Centrale photovoltaïque sur LE BIEN ne pourra être connue qu'après la réalisation des études de faisabilité stipulées à l'article 3.1 des présentes et sous réserve des éventuelles prescriptions du permis de construire ou de la sélection à l'appel d'offres CRE.

Article 7 : Transfert des risques

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

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

Article 8 : Obligations DU PROMETTANT

8.1 Modification DU BIEN

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

8.2 Pollution des sols

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

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

8.3 Exclusivité

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

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

- à ne pas développer lui-même ou faire développer par un tiers un projet d'énergies renouvelables sur LE BIEN ainsi que sur les terrains avoisinants dont il est ou sera propriétaire dans un rayon de trois (3) kilomètres à vol d'oiseau DU BIEN sans avoir préalablement offert AU BENEFICIAIRE lesdits terrains à la location dans des termes substantiellement comparables à ceux de la présente promesse, en adressant son offre par pli recommandé avec demande d'avis de réception et précisant les numéro et superficie des parcelles concernées ; LE BENEFICIAIRE disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de l'offre de bail pour y répondre par pli recommandé avec demande d'avis de réception, à défaut de quoi, il sera réputé avoir refusé l'offre.

8.4 Confidentialité

Le PROMETTANT s'engage à ne pas divulguer à des tiers des informations relatives à la Centrale photovoltaïque projetée, à la présente promesse ou aux affaires et activités du BENEFICIAIRE, sans autorisation préalable écrite de ce dernier, pendant toute la durée de la présente promesse et ce jusqu'à deux (2) ans suivant son expiration, exception faite des informations librement communicables en application du code des relations entre le public et l'administration.

Article 9 : Obligations DU BÉNÉFICIAIRE

LE BÉNÉFICIAIRE s'engage à louer LE BIEN désigné à l'article 2 de la présente promesse sous réserve de la réalisation des conditions suspensives énoncées à l'article 4 des présentes.

Article 10 : Inexécution contractuelle

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

Article 11 : Authentification

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

La signature et l'authentification du bail emphytéotique définitif devra être préalablement autorisée par la Commission permanente du Conseil départemental.

Article 12 : Cession / Apport / Faculté de substitution

Article 12.1 : Par LE BENEFICIAIRE

12.1.1 Cession

LE BÉNÉFICIAIRE pourra proposer au PROMETTANT de céder tout ou partie de ses droits dans la présente promesse à un tiers. Cette proposition de cession devra être approuvée par délibération de l'organe délibérant du PROMETTANT.

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

12.1.2 Apport

LE BÉNÉFICIAIRE pourra proposer d'apporter tout ou partie de la présente promesse à un tiers. Cette proposition d'apport devra être approuvée par délibération de l'organe délibérant du PROMETTANT.

Dans ce cas, il est convenu d'un commun accord entre les PARTIES que le PROMETTANT sera sollicité par le BENEFICIAIRE, de toute proposition d'apport de ses droits dans la présente promesse à un tiers, au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception ou lettre remise contre décharge.

12.1.3 Faculté de substitution

LE BÉNÉFICIAIRE pourra se proposer de se substituer un tiers dans le bénéfice de tout ou partie de la présente promesse. Cette proposition de substitution devra être approuvée par délibération de l'organe délibérant du PROMETTANT.

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

Article 12.2 : Par LE PROMETTANT

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

Article 13 : Confidentialité

Les modalités de communication des présentes, de ses annexes et de toute information liées au projet de Centrale photovoltaïque ainsi que toute information liée à d'autres projets du BENEFICIAIRE sont soumises aux dispositions du Code des relations entre le public et l'administration sous réserve des mentions portant atteinte, notamment, au secret des affaires.

Article 14 : Déclarations générales

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

Elles élisent domicile en leur siège respectifs.

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

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

Madame la Présidente du Conseil départemental du Haut-Rhin déclare notamment avoir été dûment autorisée à signer les présentes au terme d'une délibération en date du XXXX, déposée auprès des services de la Préfecture du Haut-Rhin le XXXX et que cette délibération n'a fait l'objet d'aucun recours en annulation.

Article 15 : Attribution de compétences

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

LE PROMETTANT déclare que :

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

Article 16 : Mention légale d'information

Dans le cadre du développement du projet de Centrale photovoltaïque et de la rédaction des actes fonciers le concernant, le BENEFCIAIRE est amené à collecter et enregistrer des données personnelles concernant LE PROMETTANT. Elles pourront faire l'objet d'un traitement informatisé uniquement destiné à développer le volet foncier de la Centrale photovoltaïque. Ces données sont utilisées et conservées par la Direction Foncier de ENGIE Green France pendant la durée du développement du projet uniquement.

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016 entré en application le 25 mai 2018, LE PROMETTANT bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, d'effacement, de portabilité et de limitation des informations le concernant.

Pour exercer ce droit, et sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, LE PROMETTANT peut écrire à dpm.egn@engie.com ou bien au BENEFCIAIRE à l'attention du Data Protection Manager, Le Triade II – Parc d'activités Millénaire II – 215, rue Samuel Morse, 34967 MONTPELLIER CEDEX 2.

Par la signature du présent acte, LE PROMETTANT autorise explicitement le BENEFICIAIRE à collecter et utiliser les données personnelles le concernant telles qu'elles figurent dans le présent acte. Le BENEFICIAIRE s'engage, par ailleurs, à respecter les exigences légales susmentionnées pour toutes autres données personnelles concernant LE PROMETTANT qui seraient utiles au développement de son projet.

**Fait à Colmar,
Le**

Pour LE PROMETTANT

En 3 originaux

Sur treize pages

Signature DU PROMETTANT
La Présidente du Conseil départemental
Brigitte KLINKERT

**Fait à MONTPELLIER (Hérault)
Le**

Pour LE BENEFICIAIRE

Signature DU BÉNÉFICIAIRE

ANNEXE À LA PROMESSE DE LOCATION :
PROJET DE BAIL EMPHYTEOTIQUE POUR UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

L'an

Le

À

Par-devant Maître XXXX, notaire à XXXX, soussigné,

Ont comparu :

1°) Le Département du Haut-Rhin ayant son siège social à Colmar (68006), 100 Avenue d'Alsace, dûment représenté à l'effet des présentes par Madame Brigitte Klinkert, Présidente du Conseil Départemental du Haut-Rhin, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délibération en date du XXXXX,

ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

d'une part,

Et,

2°) La société dénommée ENGIE PV MUNCHHOUSE, société SAS au capital variable d'un minimum de 10 000 euros, ayant son siège social à MONTPELLIER (34000), Le Triade II – Parc d'Activités Millénaire II – 215, rue Samuel Morse, immatriculée au R.C.S. de MONTPELLIER sous le n° 843 694 779, dûment représentée à l'effet des présentes par Monsieur Jérôme LORIOT, Directeur Général Adjoint en charge du Développement d'ENGIE GREEN France, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délégation de pouvoirs

ci-après dénommée "LE PRENEUR"

d'autre part,

collectivement dénommés « Les PARTIES »

Préambule

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

Propriété du bien contractuel

LE BAILLEUR est propriétaire d'un terrain sis à Munchhouse (68740) qui sera plus amplement désigné ci-après à l'article 3 et dénommé « LE BIEN » dans le corps de l'acte.

Centrale photovoltaïque au sol projetée

LE PRENEUR a le projet de construire et d'exploiter sur LE BIEN une centrale photovoltaïque au sol ci-après dénommée « la Centrale photovoltaïque » comprenant des panneaux photovoltaïques et des ouvrages annexes.

Les panneaux de la Centrale photovoltaïque seront raccordés au réseau public de distribution d'électricité, en vue de la vente à EDF ou à tout autre opérateur du réseau public de distribution ou de transport de l'électricité par Le PRENEUR et à son seul profit de l'électricité ainsi produite.

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

Le PRENEUR est informé et déclare faire son affaire de l'existence de droits non résiliables par le BAILLEUR et dont la liste suit :

- Servitude au profit de la commune de MUNCHHOUSE pour un passage aérien d'une ligne téléphonique sur la parcelle section 43 n° 177
- Droit de passage au profit des propriétaires riverains, exploitants enclavés et usagers de la gravière.

Promesse de bail

Les PARTIES, précédemment aux présentes, ont signées une promesse de bail emphytéotique en date du XXXX, en vue de la construction et de l'exploitation d'une Centrale photovoltaïque sur LE BIEN.

Permis de construire

Avec l'accord DU BAILLEUR, LE PRENEUR a présenté une demande d'autorisation de construire pour les constructions projetées. Ceux-ci ont été accordés par arrêtés de M. le Préfet du département XXXX le XXXX sous le n° XXXX.

Cette autorisation a été régulièrement affichée sur le terrain et est devenue définitive par suite de l'inexistence de recours tant gracieux que contentieux de la part des tiers dans le délai qui leur était imparti.

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

Article 1 : Objet du bail emphytéotique

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

LE PRENEUR a le projet d'y construire et d'y exploiter La Centrale photovoltaïque, sa piste d'accès et/ou ouvrages annexes (clôtures, pylône de mesure permanent, aire de stationnement automobile, poste de stockage, poste de livraison électrique), ainsi qu'à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la Pêche Maritime.

LE PRENEUR prendra LE BIEN présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre LE BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie

d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins à l'exception des risques liés à la pollution des sols DU BIEN prévus à l'article 8.2.2 ci-après.

Article 2 : Modalités du bail emphytéotique

2.1 Publicité foncière

Les présentes seront publiées au Livre Foncier.

2.2 Déclarations fiscales

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

Article 3 : Désignation DU BIEN

LE BIEN objet du présent bail emphytéotique, propriété du BAILLEUR, est situé à Munchhouse (68740) et cadastré sous les relations suivantes :

Section	Numéros de parcelles	Lieu-dit	Contenance totale
XX	XX	XX	XXha XXa XXca
XX	XX	XX	XXha XXa XXca

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

Le tout ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur XXXX géomètre expert, et un procès-verbal de délimitation, qui seront déposés au Livre Foncier.

Le tout sera clos par une clôture grillagée posée par le PRENEUR et à ses frais en limite du BIEN, destinée à en interdire l'accès afin d'assurer la sécurité du site et de prévenir toutes dégradations telles que le vol et le vandalisme.

Cette clôture figure dans le plan joint en annexe.

DIVISION DU SOL – DISPENSE D'AUTORISATION

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

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

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

Article 4 : Origine de propriété du BIEN

LE BIEN appartient AU BAILLEUR pour l'avoir acquis comme suit :

[à compléter en fonction des parcelles finales concernées]

Article 5 : Loyer

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CINQ MILLE SEPT CENT EUROS (5 700 EUR) par hectare loué appartenant au BAILLEUR, que LE PRENEUR s'oblige à payer AU BAILLEUR en son siège social et pour la première fois le 25 du mois qui suit celui de la signature des présentes. Le second paiement devant être effectué à la date anniversaire du 1^{er} terme, et ainsi de suite jusqu'à la fin du bail.

Il est précisé que le loyer annuel ainsi calculé sera de CINQ MILLE SEPT CENT EUROS (5 700 EUR) par hectare loué appartenant au BAILLEUR, soit XXX pour la première année.

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable annuellement en fonction des variations du coefficient L de variation du prix d'achat de l'électricité d'origine photovoltaïque défini dans l'arrêté du 9 mai 2017 :

$$L = 0,8 + 0,1 \frac{ICHTT\&}{ICHTT\&} + 0,1 \frac{FMABE0000}{FMABE0000}$$

formule dans laquelle :

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

3° - ICHTrev-TSo et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1^{er} novembre précédant la prise d'effet du Bail de la Centrale photovoltaïque.

Le montant des loyers de la Centrale photovoltaïque sera réajusté automatiquement à chaque date anniversaire du bail, en fonction de la variation du coefficient L déterminé ci-dessus.

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

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

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

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

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

Il est précisé que, quelle que soit la valeur de l'indice ci-dessus retenu, le montant annuel du loyer ne pourra pas être inférieur au loyer de base.

Article 6 : Durée du bail emphytéotique

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

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

Article 7 : Effets réels du bail emphytéotique

7.1 Constitution d'un droit réel immobilier

Le présent bail emphytéotique confère AU PRENEUR un droit réel immobilier.

7.1.1 Privilèges et hypothèques

Ce droit pourra être grevé, ainsi que les constructions que LE PRENEUR aura édifiées sur le BIEN, de privilèges et d'hypothèques, conformément à l'article L 451-1 du Code rural et de la Pêche Maritime.

7.1.2 Propriété des constructions

Les constructions qui pourront être édifiées et tous les travaux et aménagements qui pourront être effectués par LE PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail emphytéotique.

À la résiliation anticipée ou à l'expiration du bail par arrivée du terme, les constructions qui auront été édifiées par LE PRENEUR et toutes améliorations apportées par lui seront démantelées par ses soins et à sa charge et resteront sa propriété ou celle de ses ayants cause.

7.2 Création de servitudes

7.2.1 Servitudes passives

LE PRENEUR pourra consentir, conformément à l'article L 451-9 du Code rural et de la Pêche Maritime, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions projetées au présent bail emphytéotique.

Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers en exécution des conventions passées par LE PRENEUR pour la création des servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au présent bail seront supportées exclusivement par LE PRENEUR qui s'y oblige expressément.

7.2.2 Servitude « non aedificandi » et/ou « non altius tollendi » concernant l'ensoleillement pendant la période de construction et d'exploitation de la Centrale photovoltaïque

Désignation du fond servant :

Commune (Code Postal)

Section	N°	Lieudit	Surface
XXXX	XXXX	XXXX	XXha, XXa, XXca

Désignation du fonds dominant :

LE BIEN désigné à l'article 3 des présentes.

Cette servitude concerne l'interdiction pour le BAILLEUR, sur le « Fonds servant », de construire, surélever toute construction existante, planter ou édifier tout ouvrage susceptible de constituer un obstacle à l'ensoleillement de la Centrale photovoltaïque et au rendement de ladite Centrale.

La servitude « non altius tollendi » s'exerce dans les limites suivantes : hauteur maximale (Hmax) dépend de la distance des constructions existantes au panneau photovoltaïque le plus proche (L) selon la formule suivante : $H_{max} < L/3$.

Cette servitude est créée au profit du Fonds dominant et s'imposera aux propriétaires successifs du Fonds servant.

Evaluation :

Pour les besoins de la publicité foncière ladite servitude est évaluée à quarante (40,00) euros.

7.2.3 Servitude de débroussaillage

Désignation du fond servant :

Commune (Code Postal)

Section	N°	Lieudit	Surface
XXXX	XXXX	XXXX	XXha, XXa, XXca

Désignation du fonds dominant :

LE BIEN désigné à l'article 3 des présentes.

Cette servitude concerne l'autorisation pour LE PRENEUR, sur le « Fonds servant », de procéder au débroussaillage du Fonds Servant conformément aux dispositions de l'Arrêté Préfectoral Départemental de débroussaillage en vigueur.

Cette servitude est créée au profit du Fonds dominant et s'imposera aux propriétaires successifs du Fonds servant.

Evaluation :

Pour les besoins de la publicité foncière ladite servitude est évaluée à quarante (40,00) euros.

7.2.X Servitude de droit de passage tous usages pendant la période de construction et d'exploitation de la Centrale photovoltaïque

Désignation du fond servant :

Commune (Code Postal)

Section	N°	Lieudit	Surface
XXXX	XXXX	XXXX	XXha, XXa, XXca

Désignation du fonds dominant :

LE BIEN désigné à l'article 3 des présentes.

Il est créé à titre réel et pendant la période de construction et d'exploitation de la Centrale photovoltaïque sur le Fonds servant, une servitude de passage dont le tracé est matérialisé sur le plan masse ci-annexé. Cette servitude de passage, matérialisée sur le plan susvisé, permettra le passage à pied, avec tous engins ou véhicules du superficiaire du Fonds dominant, de ses ayant-cause et de ses mandataires pour se rendre sur le Fonds dominant et en revenir.

Les frais d'entretien de l'assiette de cette servitude seront supportés par LE PRENEUR qui s'y oblige expressément.

Les droits de passage ainsi concédés pourront être exercés en tout temps et à toute heure par le superficiaire du Fonds dominant, bénéficiaire de cette servitude, ses ayant-cause et ses mandataires.

Cette servitude est créée au profit du Fonds dominant et s'imposera aux propriétaires successifs du Fonds servant.

Evaluation :

Pour les besoins de la publicité foncière ladite servitude est évaluée à quarante (40,00) euros.

7.2.X Mise en place et exercice du passage souterrain de canalisations tous fluides pendant la période de construction et d'exploitation de la Centrale photovoltaïque

Désignation du fond servant :

Commune (Code Postal)

Section	N°	Lieudit	Surface
XXXX	XXXX	XXXX	XXha, XXa, XXca

Désignation du fonds dominant :

LE BIEN désigné à l'article 3 des présentes.

Il est créé à titre réel et pendant toute la durée des opérations de construction et d'exploitation de la Centrale photovoltaïque sur le Fonds servant, une servitude de passage de canalisations tous fluides dont le tracé est matérialisé sur le plan masse ci-annexé.

Cette servitude matérialisée par un trait rose sur le plan susvisé, permettra le passage de canalisations tous fluides et l'installation d'éventuelles chambres de tirage surmontées de plaques de regard destinées à la maintenance de ces canalisations d'une emprise d'environ 1 m² affleurant au niveau du sol y interdisant toute culture. Ces canalisations sont destinées à raccorder la Centrale photovoltaïque projetée aux différents réseaux notamment au réseau public de distribution ou de transport de l'électricité.

LE PRENEUR s'engage à enterrer ces canalisations à une profondeur de 1 mètre avec un filet avertisseur à une profondeur de quatre-vingt (80) centimètres de manière à ne pas gêner l'exploitation du Fonds servant.

Les frais d'entretien de l'assiette de cette servitude seront supportés par LE PRENEUR qui s'y oblige expressément. Afin de permettre le contrôle, l'entretien ou les travaux ultérieurs qui seraient nécessaires sur ces canalisations, LE BAILLEUR autorise les personnes chargées de ces vérifications et travaux à traverser et à opérer sur le Fonds servant.

LE BAILLEUR renonce à demander AU PRENEUR pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des canalisations susvisées.

LE BAILLEUR ne pourra, sur le Fonds servant, faire de modification du profil du Fonds servant, ni de construction, plantation d'arbres ou d'arbustes, ni aucune culture préjudiciable à l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages ou à la sécurité.

Cette servitude est créée au profit du Fonds dominant et s'imposera aux propriétaires successifs du Fonds servant.

Evaluation :

Pour les besoins de la publicité foncière ladite servitude est évaluée à quarante (40,00) euros.

7.2.3 Gratuité de la constitution des servitudes

La constitution de l'ensemble de ces servitudes est consentie à titre gratuit.

Pour les besoins de la publicité foncière, l'ensemble de ces servitudes est évalué à XXXX EUROS (XXXX EUR), **chaque servitude étant évaluée à QUARANTE EUROS (40,00€).**

Article 8 : Effets personnels du contrat

8.1 Obligations à la charge DU PRENEUR

8.1.1 Edification et entretien

Les aménagements que le PRENEUR pourra édifier ou faire édifier à ses frais, sur LE BIEN, devront être conservés en bon état d'entretien pendant toute la durée du présent bail emphytéotique conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la Pêche maritime.

Dans ce cas, LE PRENEUR s'oblige à poursuivre l'édification desdits aménagements jusqu'à leurs complets achèvements, ainsi que les éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à leur desserte et à leur fonctionnement.

Ces aménagements devront être édifiés conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant de l'autorisation de construire.

8.1.2 Obligation de paiement du loyer

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

8.1.3 Situation des servitudes préexistantes

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

De même, LE PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever LE BIEN et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la commune de Munchhouse (68740).

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

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

8.1.4 Etats des lieux

Un état des lieux d'entrée sera réalisé, contradictoirement entre Les PARTIES, aux frais exclusifs DU PRENEUR, avant le commencement des travaux de la Centrale photovoltaïque.

A la fin des opérations d'aménagement de la Centrale photovoltaïque, un état des lieux sera réalisé, contradictoirement entre Les PARTIES, aux frais exclusifs DU PRENEUR-

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

8.1.6 Charge des risques

Le cas échéant LE PRENEUR effectuera à ses frais et sous sa responsabilité les réparations de toute nature ainsi que le remplacement de tous éléments composant la Centrale photovoltaïque, au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Il répondra également de l'incendie des constructions édifiées.

Si les constructions périssent par cas fortuit, ou force majeure, LE PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri conformément à l'article L 451-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

8.1.6 Assurances

LE PRENEUR sera tenu d'assurer dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions et autres risques, les ouvrages qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction éventuelle des ouvrages ou leur remise en état, ou bien la reconstitution des parties détruites.

8.1.7 Charges foncières

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

8.2 Obligations à la charge DU BAILLEUR

8.2.1 Garantie de jouissance

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

8.2.2 Pollution des sols constituant LE BIEN

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

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

Ces informations figurent en annexe du présent bail.

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

8.2.3 Gestion de la Centrale photovoltaïque pendant la durée de l'exploitation

Pendant toute la durée de l'exploitation de la Centrale photovoltaïque, LE BAILLEUR s'engage à ne pas intervenir dans la gestion de ladite Centrale photovoltaïque, dont LE PRENEUR et ses ayants cause resteront les seuls responsables.

En outre, LE PRENEUR devra se conformer à toutes les prescriptions contenues dans le dossier de demande de permis de construire ainsi que celles figurant dans le ou les arrêtés de permis de construire. Dans ce cadre, LE BAILLEUR déclare être parfaitement informé qu'il pourrait y avoir notamment des études ou suivis environnementaux à réaliser sur LE BIEN. A ce titre, LE BAILLEUR autorise d'ores et déjà LE PRENEUR, ainsi que tous experts ou bureaux d'études mandatés par ses soins, à intervenir sur LE BIEN afin d'assurer ces études et suivis.

8.2.4 Élargissement du droit de superficie pendant les travaux de construction de la Centrale photovoltaïque

Le cas échéant pendant les travaux, en vue de permettre l'édification des constructions, LE PRENEUR aura la disposition d'une emprise au sol plus grande que celle nécessaire pendant l'exploitation des ouvrages ; cette emprise est figurée sur le plan masse ci-annexé aux présentes. Cette jouissance durera le temps nécessaire à la réalisation de la Centrale photovoltaïque.

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

En cas d'extinction du bail par arrivée du terme et si LE BAILLEUR envisage de continuer à louer LE BIEN, il s'engage à accorder sa préférence AU PRENEUR, sous réserve toutefois que ce droit préférentiel ne soit pas contraire à la réglementation alors en vigueur en matière de renouvellement et d'attribution des occupations domaniales des collectivités publiques.

Article 9 : Cession, substitution, apport

9.1 Cession par LE PRENEUR

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

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

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

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

9.2 Cession par LE BAILLEUR

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

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

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

Article 10 : Extinction du bail emphytéotique

10.1 Causes d'extinction

10.1.1 A la demande DU BAILLEUR

LE BAILLEUR pourra saisir le Tribunal compétent pour demander la résiliation du présent bail, en cas de défaut de paiement de son prix, ou en cas de non-respect par LE PRENEUR des obligations mises à sa charge dans le cadre du présent bail, trois mois après mise en demeure demeurée infructueuse.

Toutefois, dans le cas où LE PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, les titulaires de ces droits réels devront en être informés. A cet égard, LE PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR le nom et les coordonnées de ces tiers au fur et à mesure de la constitution des sûretés hypothécaires et autres droits réels précités. A défaut de l'information précitée, toute résiliation sera inopposable à ces derniers.

10.1.2 A la demande DU PRENEUR

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

10.2 Effets de l'extinction, démantèlement

En cas d'extinction du présent bail et/ou en cas d'arrêt de l'exploitation de la Centrale photovoltaïque, notifiée aux services de la préfecture de Département, pour quelque cause que ce soit, et sauf demande expresse contraire du BAILLEUR, LE PRENEUR s'engage à procéder aux démontages des constructions réalisées et à la remise en état du BIEN constatée par un état des lieux réalisé contradictoirement entre les PARTIES. LE PRENEUR devra supporter le coût de cette intervention.

Dans la mesure où les travaux de démantèlement et/ou de remise en état commencés n'auraient pu être achevés à la date d'expiration du présent bail, le présent bail cessera mais le BAILLEUR consentira au PRENEUR un droit d'occupation précaire du BIEN pour la durée nécessaire à l'achèvement de ces travaux. Le PRENEUR s'engage à achever lesdits travaux de démantèlement dans un délai de six (6) mois de la date d'expiration du présent bail

A défaut de libération totale des lieux et de leur remise en état dans ce nouveau délai de six (6) mois, le BAILLEUR pourra procéder lui-même aux travaux de démantèlement et de remise en état nécessaires aux frais exclusifs du PRENEUR.

Article 11 : Déclarations générales

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

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

Elles élisent domicile en leur siège respectifs.

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

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

Madame la Présidente du Conseil Départemental du Haut-Rhin déclare notamment avoir été dûment autorisée à signer les présentes au terme d'une délibération en date du Date délibération, déposée auprès des services de la Préfecture Département le Date dépôt et que cette délibération n'a fait l'objet d'aucun recours en annulation.

Article 12 : Attribution de compétences

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

Article 13 : Frais

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

DONT ACTE

contenant :

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

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

Avec la participation de Maître XXXX, notaire XXXX

Fait à

Le

En XXXX originaux

Sur quatorze pages

Signature DU BAILLEUR

Signature DU PRENEUR