

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

ENTRE

➤ D'UNE PART :

EDF EN France, société par actions simplifiée au capital de 100 500 000 Euros, dont le siège social est à Cœur Défense – Tour B – 100 Esplanade du Général de Gaulle - 92932 Paris La Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro B 434 689 915, représentée par Monsieur Didier HELLSTERN, Directeur Régional, dûment habilité,

*ci-après désignée comme le « **BENEFICIAIRE** » ou « **PRENEUR** »*

➤ ET, D'AUTRE PART

Le Département du Haut-Rhin, représenté par Madame Brigitte KLINKERT en sa qualité de Présidente du Conseil départemental, dûment habilitée par la délibération de la Commission permanente n° ... du ...

*Ci-après désigné comme le « **PROMETTANT** » ou « **PROPRIÉTAIRE** ».*

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** sont ci-après désignés ensemble les « PARTIES » et individuellement une « PARTIE ».

Paraphes :

Page | 1

Propriétaires	EDF EN France

EXPOSE PREALABLE

La société EDF EN France, **Bénéficiaire**, est une société ayant pour activités, l'étude, le développement et la réalisation en vue de leur exploitation, de projets de parcs photovoltaïques permettant la production et la vente d'électricité au moyen d'énergie renouvelable. Tout projet photovoltaïque est susceptible d'être porté par une société spécialement constituée et dédiée à sa construction et à son exploitation.

Dans ce contexte, le **Bénéficiaire** a formé le projet, sous réserve de validation du potentiel solaire, du résultat des études de faisabilité technique et de l'obtention des autorisations nécessaires, de développer et réaliser une centrale photovoltaïque sur divers terrains situés sur la Commune de MUNCHHOUSE (ci-après le «**Projet** »).

L'emplacement des structures portant les panneaux photovoltaïques, du ou des postes de livraison, des aménagements (clôtures, ...) et des servitudes nécessaires (passages et chemins d'accès, câbles) liés à l'implantation de la future centrale photovoltaïque ne pourront être précisés qu'une fois les études de faisabilité réalisées et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Le **Promettant**, intéressé et favorable à ce Projet, est disposé à mettre les terrains lui appartenant qui sont désignés à l'article 1 ci-dessous (ci-après le «**Terrain** ») à la disposition du **Bénéficiaire** pour permettre son développement et sa réalisation en offrant à ce dernier, par le biais de la présente promesse de bail emphytéotique (ci après la «**Promesse** »), la faculté de prendre à bail emphytéotique sur tout ou partie du Terrain.

Les Parties ont en conséquence convenu d'arrêter ci-après, les termes et conditions dans lesquelles le **Promettant** promet au **Bénéficiaire** de lui donner à bail emphytéotique sur tout ou partie du Terrain.

CONVENTION

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

Les Terrains appartenant au **Promettant**, objets de la présente Promesse, figurant sur les plans joints en **Annexe 1**, sont désignés dans le tableau ci-dessous :

Commune	Code Postal	Lieudit	Section	N°	Surf (en are)
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	99/50	17,75
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	100/50	189,85
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	101/51	1,49
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	103/52	10,36
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	104/52	105,64
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	105/53	2,93
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	107/54	16,61
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	108/54	160,89
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	109/55	4,16
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	110/55	38,84
Munchhouse	68740	Waeldelezug	43	175	95,57
Munchhouse	68740	Langerzug	43	1	79,60
Munchhouse	68740	Langerzug	43	177	304,14
Munchhouse	68740	Langerzug	43	178	362,19
Munchhouse	68740	Waeldelezug	22	114/89	1256,94
TOTAL					2646,96

Soit au total 15 parcelles.

A l'exclusion d'une emprise clôturée de 2 ha, située sur les parcelles cadastrées section 22 n° 114/89,

Paraphes :

Page | 2

Le Département dit « le Promettant »	EDF EN France dit « le Bénéficiaire »

et section 42 n° 99/50, 101,/51, 103/52, 105/53 et 107/54 (clôture délimitée en rouge dans le plan 2 de l'annexe 1).

L'occupation de ces terrains au jour de la signature des présentes est détaillée en Annexe 2.

ARTICLE 2 - PROMESSE

Par les présentes et afin de permettre au **Bénéficiaire** d'étudier, développer, implanter, exploiter et entretenir une centrale photovoltaïque, le **Promettant** confère, à titre d'engagement ferme et irrévocable, au **Bénéficiaire** la faculté de :

- **prendre à bail emphytéotique tout ou partie du Terrain**. En effet, compte tenu du plan d'implantation définitif des différents éléments composant la centrale photovoltaïque, tel qu'il aura été déterminé par le **Bénéficiaire**, en fonction de ses contraintes techniques, foncières et administratives inhérentes à ce type de projet, il pourra être opéré, sur demande et aux seuls frais du **Bénéficiaire**, toute division parcellaire du Terrain afin que seules les parties du Terrain telles que déterminées par le **Bénéficiaire** soient prises à bail emphytéotique.

ETLE CAS ECHEANT,

- **grever le Terrain ou toute nouvelle parcelle issue de la division du Terrain, des servitudes réelles** qui s'avèreront nécessaires à l'implantation et l'exploitation de la centrale photovoltaïque, et ce, au profit de tous terrains constituant l'assiette de l'un ou l'autre des équipements, aménagements ou constructions composant la centrale photovoltaïque. Les servitudes généralement nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sont définies et décrites en Annexe 4 (ci-après les « **Servitudes** »).

En cas de Levée de l'Option (telle que définie ci-après), le bail emphytéotique et les Servitudes seront consentis selon les conditions notamment de durée et de prix, évoquées à l'article 6 ci-après.

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

3.1. La réalisation de la présente Promesse (dite « **Levée d'Option** ») pourra être demandée par le **Bénéficiaire**, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis en main propre au **Propriétaire** contre récépissé et ce, pendant une période de 5 (cinq) années à compter de la signature de la présente Promesse (ci-après « le Délai »).

Etant rappelé les délais inhérents au développement d'un tel projet, le Délai sera prorogé de plein droit de 2 (deux) années dans l'hypothèse où le **Bénéficiaire** justifierait au **Propriétaire**, un mois avant l'expiration du Délai, du dépôt de la ou des demandes de permis de construire relatives à la centrale photovoltaïque. Cette prorogation devra être notifiée au Propriétaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis en main propre au **Propriétaire** contre récépissé, et accompagnée des pièces justificatives afférentes.

Le **Bénéficiaire** précisera dans sa Levée d'Option, la ou les parties du Terrain qu'il entend prendre à bail emphytéotique et/ou celle(s) devant être grevées de Servitudes.

3.2. Si, à l'issue du Délai, éventuellement prorogé, le **Bénéficiaire** n'a pas levé l'option, la présente Promesse sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ou formalité, et les Parties déliées de toute obligation réciproque sauf l'indemnité d'immobilisation réglée au **Promettant** comme il est dit ci-dessous.

3.3. En cas de Levée d'Option par le **Bénéficiaire**, un acte portant bail emphytéotique et le cas échéant

Paraphes :

Page | 3

Le Département dit « le Promettant »	EDF EN France dit « le Bénéficiaire »

constitution de Servitude sera alors régularisé, en la forme authentique **aux frais du Bénéficiaire** par un Notaire choisi par le **Bénéficiaire**, et ce dans un délai maximum de 6 (six) mois à compter de la Levée d'Option (ci-après l'« **Acte Authentique** »).

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DU PROMETTANT RESULTANT DE LA PRESENTE PROMESSE

4.1. Pouvoirs et autorisations consentis dès à présent par le Promettant

Dès à présent, le **Promettant** donne au **Bénéficiaire** les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier, ses salariés, ses préposés et/ou mandataires à :

- Accéder au Terrain afin de procéder notamment à toute étude (sondage, passage d'un géomètre, mesures du potentiel solaire, etc.). Pour les parties du Terrain occupées ou louées, cette autorisation d'accès est délivrée sous réserve que le Bénéficiaire obtienne l'accord de l'occupant, dont l'identité est précisée dans l'**annexe 2**.
- Déposer les demandes de toutes les autorisations administratives nécessaires qu'impliquent le développement, la réalisation et l'exploitation du projet de centrale photovoltaïque;
- Afficher sur le Terrain toutes autorisations administratives obtenues en vue de la réalisation du projet de centrale photovoltaïque.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le **Promettant** signe l'autorisation jointe en **Annexe 3**.

Dans le cadre des présentes autorisations, et en particulier celle de procéder dès à présent à des études, le **Bénéficiaire** s'engage à remettre le cas échéant le Terrain en son aspect initial au plus tard à l'expiration de la présente Promesse dans l'hypothèse où le **Bénéficiaire** n'a pas levé l'option à l'issue du Délai défini à l'article 3.1 tel qu'éventuellement prorogé.

4.2. La présente Promesse implique également qu'à compter de ce jour et pendant toute sa durée :

- Le **Promettant** s'interdit d'effectuer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du Terrain et de consentir un quelconque droit réel ou personnel, susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au **Bénéficiaire** et de manière générale, de porter atteinte au projet de centrale photovoltaïque.
Ainsi et notamment, le **Promettant** s'interdit de contracter avec tout tiers tout acte, relatif notamment à des projets d'implantation de centrale photovoltaïque et/ou à tout autre projet, qui compromettrait de manière directe ou indirecte, le projet de centrale photovoltaïque du **Bénéficiaire**.
- Le **Promettant**, s'il procédait à la vente de tout ou partie du Terrain, à tout démembrement de propriété et/ou à toute mise en indivision de tout ou partie du Terrain, devrait en informer préalablement le **Bénéficiaire** et s'engage à communiquer aux tiers acquéreurs, usufruitiers ou indivisaires une copie de la Promesse et à leur faire obligation d'en respecter l'intégralité des clauses et conditions.
- Plus généralement, le **Propriétaire** s'engage à informer le **Bénéficiaire** de tout changement relatif à la situation locative affectant le Terrain.

ARTICLE 5 – INDEMNITE D'IMMOBILISATION

En contrepartie de la Promesse consentie par le **Promettant** au profit du **Bénéficiaire** et des obligations qui en résultent, les Parties conviennent d'une indemnité d'immobilisation d'un montant unique, global et forfaitaire de 1 000 € (mille euros) qui sera exigible à l'expiration de la présente Promesse et à défaut pour le **Bénéficiaire** d'avoir levé l'option à l'issue du Délai défini à l'article 3.1 tel

Paraphes :

Page | 4

Le Département dit « le Promettant »	EDF EN France dit « le Bénéficiaire »

qu'éventuellement prorogé.

ARTICLE 6 – CONDITIONS DU FUTUR ACTE AUTHENTIQUE EN CAS DE LEVEE DE L'OPTION

6.1. Prise à bail emphytéotique avec ou sans constitution de servitudes

L'Acte Authentique portant bail emphytéotique et, le cas échéant, constitution de Servitudes, aura lieu aux conditions usuelles et de droit en ces matières, et aux conditions particulières principales décrites et rappelées ci-après.

➤ **Durée**

La durée du bail emphytéotique sera fixée à 22 (vingt-deux) ans à compter de la signature du bail emphytéotique et ne pourra être tacitement reconduit ou prolongé. Toutefois, le bail emphytéotique pourra être prorogé, sous réserve d'une approbation préalable de l'organe délibérant du Propriétaire, pour deux périodes successives de 10 (dix) ans chacune sur demande écrite et exprès du **Preneur**, notifiée au **Propriétaire** un an au moins avant l'échéance du terme de la période contractuelle en cours. Le bail, dont le terme aura ainsi été prorogé, continuera de s'exécuter aux mêmes termes et conditions et un acte notarié sera dressé, aux frais du **Preneur**, à seule fin de constater cette prorogation.

Aucune prorogation ou reconduction conventionnelle ne pourra conduire à ce que la durée totale du bail emphytéotique excède 99 ans conformément à l'article L451-1 alinéa 2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

➤ **Etat initial**

Un plan de division et d'encombrement périphérique établi par un Géomètre-Expert aux frais du **Bénéficiaire** fera apparaître dans le détail l'emprise définitive des différents éléments composant la centrale photovoltaïque pendant la durée de l'exploitation.

L'accès à la centrale photovoltaïque, le passage des câbles et l'emplacement définitif des installations seront établis en tenant compte des contraintes techniques et administratives du **Preneur** en concertation avec le **Propriétaire**.

➤ **Loyer du bail emphytéotique**

Au titre du bail emphytéotique, le **Preneur** sera redevable à l'égard du **Propriétaire**, d'un loyer composé :

- d'une indemnité de base arrêtée à un montant global, unique, forfaitaire et non révisable de 500 € (cinq cents euros) due et payable par le **Preneur** au **Propriétaire** au jour de la signature de l'Acte Authentique.
- d'un loyer complémentaire annuel, dû à la date de signature du bail, et dont le montant sera de 2 000 € /ha utilisé/an (deuxmille euros par hectare utilisé).

Le loyer complémentaire ci-dessus sera dû et exigible annuellement à la date d'anniversaire du bail et ce jusqu'à la date de démantèlement de la centrale photovoltaïque.

Le paiement des loyers s'effectuera entre les mains du **Propriétaire** par virement, conformément à la loi.

Le **Preneur** sera libre de l'utilisation et de l'aménagement du terrain pris à bail emphytéotique sans aucun autre loyer, indemnité ou paiement d'une quelconque somme autre que le loyer ci-dessus défini.

Ainsi, les Servitudes associées (l'enfouissement et le passage de câbles entre 80 et 120 cm de

Le Département dit « le Promettant »	EDF EN France dit « le Bénéficiaire »

profondeur, le tour d'échelle, les accès... plus amplement définies en **Annexe 4**) seront consenties sans supplément de loyer ni autre redevance ou indemnité.

➤ **Indexation**

Les loyers complémentaires annuels seront indexés selon la formule définie à **Annexe 5**.

➤ **Entretien**

Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le **Preneur** entretiendra et maintiendra à ses frais en parfait état l'ensemble des installations réalisées par lui sur le terrain pris à bail.

➤ **Responsabilité et assurance**

Le **Preneur** sera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation, l'installation ainsi que la présence et l'exploitation de la centrale photovoltaïque. A ce titre, le **Preneur** souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable et devra en justifier sur simple demande du **Propriétaire**.

➤ **Taxes**

Le **Preneur** devra acquitter pendant la durée du bail emphytéotique, les impôts, contributions et taxes de toute nature grevant, ou pouvant grever, les parcelles prises à bail emphytéotique et les constructions édifiées, sans que le **Propriétaire** puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

➤ **Cession, Apport en société, Sous-location**

Conformément à l'article L 451-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le bail emphytéotique confèrera au **Preneur** un droit réel susceptible d'hypothèques qui pourra être cédé. Ce droit pourra également être apporté en société ou faire l'objet d'une sous-location.

Toute cession ou tout apport en société devra, pour être opposable au **Propriétaire**, lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Toute sous location devra, pour être opposable au **Propriétaire**, lui être notifiée.

➤ **Pacte de préférence**

Le **Propriétaire** s'obligera, au cas où il se déciderait à vendre tout ou partie des biens pris à bail emphytéotique, et pendant toute la durée de ce bail, à donner la préférence au **Preneur** (ou à son successeur en qualité de **Preneur**) sur tout autre acquéreur, pour l'acquisition dudit terrain et ce, à égalité de prix et conditions de vente.

➤ **Résolution judiciaire**

La résolution du bail pourra intervenir judiciairement dans les conditions prévues à l'article L 451-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

➤ **Caducité**

L'exploitation normale d'une centrale photovoltaïque constituant un élément déterminant du consentement du **Preneur** au bail emphytéotique, les Parties conviennent que si, passé un délai incompressible de 18 ans et 1 jour à compter de la signature du bail emphytéotique, venait à survenir l'un des évènements suivants :

- Interdiction de tout ou partie de la centrale photovoltaïque implantée sur les biens loués et plus largement sur le site d'implantation de la centrale photovoltaïque pour une cause indépendante du **Preneur** ;
- Cessation (par résiliation ou annulation) du contrat d'achat de l'électricité conclu entre l'exploitant de la centrale photovoltaïque et EDF/le **Preneur**(à préciser) pour une cause indépendante du **Preneur** ;

Le Département dit « le Promettant »	EDF EN France dit « le Bénéficiaire »

- Modification législative ou réglementaire bouleversant l'équilibre économique de l'exploitation de la centrale photovoltaïque et rendant le coût de la poursuite de celle-ci manifestement disproportionné ;
- Destruction, par suite d'un sinistre, de 50% et plus des constructions et aménagements de la centrale photovoltaïque et/ou du réseau de transport d'électricité.

Le **Preneur** aura la faculté d'invoquer la caducité du bail emphytéotique et notifiera celle-ci au **Propriétaire**. En aucun cas, la caducité ne pourra être invoquée moins de 18 ans et 1 jour à compter de la prise d'effet du bail emphytéotique et elle donnera lieu, au profit du **Propriétaire**, au versement d'une indemnité forfaitaire correspondant à 15 % du montant cumulé des loyers annuels restant à courir (sans indexation) jusqu'au terme initial du bail emphytéotique.

➤ **Démantèlement de la centrale photovoltaïque**

Le **Preneur** s'engagera à assurer le démantèlement de la centrale photovoltaïque conformément à la réglementation en vigueur et ce, à l'issue du bail emphytéotique ou, en cas de décision de cessation d'exploitation de la centrale photovoltaïque avant le terme du bail, dans l'année suivant la prise de décision de cessation d'exploitation. Le **Preneur** devra plus généralement restituer les biens loués dans leur état initial. Sur demande du **Propriétaire**, un état des lieux après démantèlement sera établi par un expert aux frais du **Preneur**.

6.2. En cas de constitution de servitudes sur tout ou partie du Terrain

Les Servitudes nécessaires seront constituées pour venir grever la ou les parties du Terrain concernée(s) telles qu'identifiées par le **Bénéficiaire** (« Fonds Servants ») au profit de la ou des parties du Terrain prise(s) à bail emphytéotique et/ou, plus généralement de tout terrain sur lequel sera implantée la centrale photovoltaïque (« Fonds Dominants »), le tout de manière à rendre possible la construction et l'exploitation de la centrale photovoltaïque, en ce compris les opérations de maintenance et d'entretien.

La constitution des Servitudes sera formalisée dans l'Acte Authentique portant bail emphytéotique mentionné à l'article 6.1 ci-dessus, aux conditions usuelles et de droit en ces matières et aux conditions particulières principales décrites et rappelées ci-après :

➤ **Durée**

Les Servitudes auront une durée de 22 (vingt-deux) ans à compter de la signature de l'acte de constitution de servitudes.

Elles pourront être prorogées, sous réserve d'une approbation préalable de l'organe délibérant du **Propriétaire**, pour deux périodes successives de 10 (dix) ans chacune sur demande écrite et expresse du **Preneur** notifiée au **Propriétaire** un an au moins avant l'échéance du terme des Servitudes. Les Servitudes, dont le terme aura ainsi été prorogé, continueront de s'exécuter aux mêmes termes et conditions et un acte notarié sera dressé, aux frais du **Preneur**, à seule fin de constater cette prorogation. Les Servitudes cesseront automatiquement et de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, au complet démantèlement de la centrale photovoltaïque.

➤ **Etat Initial/Emprises**

Un plan de division et d'encombrement périphérique établi par un Géomètre-Expert aux frais du **Bénéficiaire** fera apparaître dans le détail l'emprise définitive des différents éléments composant la centrale photovoltaïque pendant la durée de l'exploitation.

L'accès à la centrale photovoltaïque, le passage des câbles et l'emplacement définitif des installations seront établis en tenant compte des contraintes techniques et administratives du **Preneur** en concertation avec le **Propriétaire**.

Le Département dit « le Promettant »	EDF EN France dit « le Bénéficiaire »

➤ **Construction, Exploitation et Entretien**

Pendant toutes les phases d'installation, de construction et d'exploitation de la centrale photovoltaïque, le **Propriétaire** s'engage à laisser libre accès aux parcelles grevées de Servitudes pour tous travaux nécessaires notamment d'installation, de construction et de maintenance de la centrale photovoltaïque.

Pendant toute la durée des Servitudes, le **Bénéficiaire** entretiendra et maintiendra, à ses frais, en parfait état l'ensemble des installations de la centrale photovoltaïque en ce compris les chemins d'accès, câbles et réseaux réalisées par lui sur les parcelles grevées de Servitudes.

Le **Propriétaire** conserve pendant toute la durée des Servitudes la propriété et la jouissance des biens grevés.

➤ **Responsabilité et assurance**

Le **Bénéficiaire** sera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation, l'installation ainsi que la présence et l'exploitation de la centrale photovoltaïque. A ce titre, le **Bénéficiaire** souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable et devra en justifier sur simple demande du **Propriétaire**.

➤ **Redevances dues au titre des Servitudes non associées à un bail emphytéotique**

Au titre des Servitudes qui viendront grever les parcelles, le **Bénéficiaire** sera redevable envers le **Propriétaire** de redevances au jour de la signature de l'Acte Authentique formalisant leur constitution, dont le montant sera calculé et arrêté en fonction des différentes sujétions et charges qui seront effectivement imposées aux dites parcelles, soit :

- Au titre de la constitution de droits et servitudes de tour d'échelle : une indemnité globale et forfaitaire de 500 € (cinq cents euros) par an. Cette redevance annuelle sera due et exigible pour la première fois à la date de signature de l'Acte Authentique précité, puis annuellement à chaque date anniversaire et ce jusqu'au démantèlement. Cette indemnité sera indexée selon la formule définie à l'**Annexe 5**.
- Au titre des droits et servitudes d'accès, utilisation des chemins existants (remis en état ou non par le Bénéficiaire) et/ou mise en place d'un rayon de giration temporaire : une indemnité, globale, forfaitaire et annuelle de 0,5 €/m² (cinquante centimes d'euro par mètre carré) avec un minimum garanti forfaitaire de 500 € (cinq cents euros) par an. Cette redevance annuelle sera due et exigible pour la première fois à la date de signature de l'Acte Authentique précité, puis annuellement à chaque date anniversaire et ce jusqu'au démantèlement. Cette indemnité sera indexée selon la formule définie à l'**Annexe 5**.
- Au titre des droits et servitudes de passage de câbles et réseaux enfouis : Pour tout mètre linéaire de câbles enfouis sous la ou les parcelles grevée(s), une indemnité unique, globale, forfaitaire et non révisable de 2,00 €/ml (deux euros par mètre linéaire) avec un minimum garanti forfaitaire de 500 € (cinq cents euros), exigible au jour de la signature de l'Acte Authentique.

Le paiement de toutes redevances s'effectuera entre les mains du **Propriétaire**, par virement, conformément à la loi. En cas de démembrement du droit de propriété, les redevances seront versées entre les mains de l'usufruitier.

Le Département dit « le Promettant »	EDF EN France dit « le Bénéficiaire »

➤ Démantèlement

Lors du démantèlement de la centrale photovoltaïque, le **Bénéficiaire** s'engage à restituer aux parcelles grevées de Servitudes leur état initial sur simple demande du Propriétaire, et ce dans un délai maximum d'un an à compter du complet démantèlement de la centrale photovoltaïque.

ARTICLE 7 – LITIGES

En cas de Levée d'Option, compte tenu de l'accord des Parties sur les conditions générales et essentielles de l'Acte Authentique à conclure comportant bail emphytéotique avec ou sans constitution de Servitudes sur tout ou partie du Terrain, il est d'ores et déjà convenu que dans le cas où l'une des Parties se refuserait de manière expresse ou implicite à régulariser le dit Acte Authentique, comme il est dit ci-avant, les parties favoriseront l'intervention d'une issue amiable, le cas échéant avec recours à un médiateur, avant toute action en justice, aux frais de la Partie défaillante.

ARTICLE 8 – SUBSTITUTION

Ainsi qu'il a été exposé au préambule, le **Bénéficiaire** est susceptible de poursuivre le développement, la réalisation et l'exploitation de la centrale photovoltaïque par le biais d'une société spécialement constituée à cet effet, appelée « Société de Projet » sous réserve que le **Bénéficiaire** en soit actionnaire majoritaire.

Aussi, le **Bénéficiaire** pourra se substituer dans le bénéfice de la présente Promesse et/ou dans le bénéfice du futur Acte Authentique, toute personne morale de son choix qui prendra alors la qualité de **Bénéficiaire** et, ultérieurement, de **Preneur**, le tout sous les réserves suivantes :

- que le substitué s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions de la présente Promesse,
- que ladite substitution soit notifiée au préalable au **Promettant**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec copie à l'autre Partie en précisant toutes les informations utiles sur l'identité du substitué,
- que la substitution fasse l'objet d'une approbation préalable par l'organe délibérant du **Promettant**.

ARTICLE 10 – FRAIS

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

En particulier, le **Bénéficiaire** s'engage à prendre en charge les frais d'étude sur le Terrain ainsi que les frais relatifs aux démarches administratives, les frais notariés d'établissement de l'Acte Authentique ainsi que l'ensemble des droits en découlant.

ARTICLE 11 – LOI APPLICABLE - LITIGES

Le présent Contrat est soumis au Droit Français. Tout litige relatif à l'interprétation, la validité ou l'exécution de la présente Promesse sera soumis au Tribunal de grande instance du lieu de situation du Terrain.

Le Département dit « le Promettant »	EDF EN France dit « le Bénéficiaire »

ARTICLE 12 – COMMUNICATIONS

Toutes les communications, notifications ou mises en demeure qui seraient nécessaires pour l'exécution des présentes seront effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social ou au domicile élu de la Partie qui en sera destinataire, tout délai courant de la date de première présentation de cette lettre, les indications de la Poste faisant foi, ou encore par acte extrajudiciaire ou par remise d'un écrit contre récépissé.

Chacune des Parties s'oblige à notifier à l'autre son changement de siège social ou de domicile. A défaut, les communications, notifications et mises en demeure seront valablement faites aux sièges sociaux et domiciles indiqués en tête des présentes.

Il est précisé que les notifications seront valablement faites en cas de démembrement de propriété, à l'usufruitier.

Fait le

à

En2 exemplaires originaux

Le Promettant

Pour le Département du Haut-Rhin
Madame Brigitte KLINKERT
Présidente du Conseil départemental

Pour le Bénéficiaire

EDF EN France
Didier HELLSTERN

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 - Plan cadastral du Terrain objet de la promesse de bail emphytéotique**
- Annexe 2 - Occupation des biens**
- Annexe 3 - Autorisation et pouvoirs donnés par le Propriétaire pour les études, mesures et réalisations des démarches administratives**
- Annexe 4- Définition et description des Servitudes dont le Bénéficiaire pourra demander la constitution en vertu de la promesse**
- Annexe 5- Formule d'indexation des loyers ou redevances**

Paraphes :

Page | 11

Propriétaires	EDF EN France

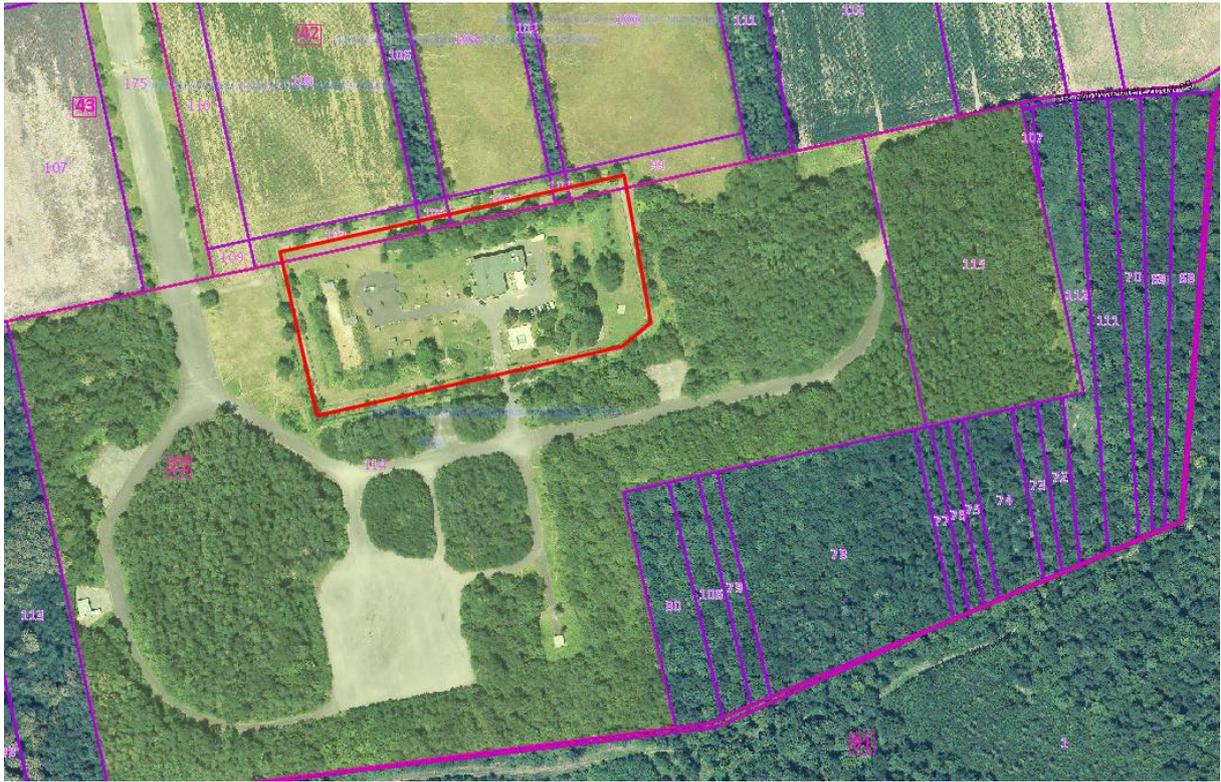
Plans de Situation du Terrain



Paraphes :

Page | 12

Propriétaires	EDF EN France



Paraphes :

Propriétaires	EDF EN France

Occupation des biens

- Les parcelles cadastrées sous section 42 n° 100/50 et sous section 42 n° 104/52 sont exploitées par M. Pierre Paul REYMANN, demeurant 100 rue des Romains 68390 BATTENHEIM, au vu d'une convention signée le 3 octobre 2006 pour une durée indéterminée.
- Les parcelles cadastrées sous section 42 n° 108/54 et sous section 42 n° 110/55 sont exploitées par M. Jean-Louis KIRY, demeurant 4 rue des Alliés 68190 ENSISHEIM, au vu d'une convention signée le 10 octobre 2006 pour une durée indéterminée.
- Les parcelles cadastrées sous section 43 n° 177 et n° 178 font l'objet d'une autorisation de passage au profit de M. Henri JAEGER, demeurant 28 rue de Meyenheim 68890 REGUISHEIM, accordée par convention du 20 avril 2017 prenant effet à compter du 20 avril 2017, pour une durée d'un an renouvelable 3 fois.
- Les parcelles cadastrées sous section 43 n° 177 et n° 178 font l'objet d'une autorisation de passage une heure par jour au profit de la société AMH Atelier Mécanique HEITZ, ayant son siège 8A rue d'Ensisheim 68740 MUNCHHOUSE, accordée par une convention du 22 avril 2015 qui prend effet à compter du 1er avril 2015, pour une durée d'un an renouvelable 3 fois.
- La parcelle section 22 n° 114/89 est en partie occupée par M. Jean-Jacques DALL'AGNOL, demeurant 6 rue de Habsheim 68390 SAUSHEIM. Ce dernier bénéficie de l'autorisation d'utiliser un espace goudronné situé dans la partie boisée, jusqu'au 1er février 2024, en vertu d'une convention d'occupation à titre ponctuel signée le 6 août 2015.

Ci-après, les copies de chaque convention.

Autorisation et Pouvoirs

Nous soussignés :

Le Département du Haut-Rhin, représenté par Madame Brigitte KLINKERT en sa qualité de Présidente du Conseil départemental, dûment habilitée par la délibération de la Commission permanente n° ... du ...

Agissant en qualité de propriétaire ou propriétaires indivisaires :

Autorisons

EDF EN France, société par actions simplifiée au capital de 100 500 000 Euros, dont le siège social est Paris La Défense Cedex (92932), Cœur Défense – Tour B – 100 Esplanade du Général de Gaulle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° B 434.689.915.

Et, toute société qui lui soit affiliée en charge du développement de projets de construction de centrales photovoltaïques.

A réaliser toutes les démarches administratives préalables nécessaires à l'implantation d'une centrale photovoltaïque et notamment demande de permis de construire, demande d'autorisation de défrichement le cas échéant et réalisation des démarches pour mettre en œuvre les mesures d'accompagnement diverses.

Et toute autre démarche nécessaire à la mise en place d'une centrale photovoltaïque, concernant nos terrains ci-dessous définis :

Commune	Code Postal	Lieudit	Section	N°	Surf (en are)
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	99/50	17,75
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	100/50	189,85
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	101/51	1,49
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	103/52	10,36
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	104/52	105,64
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	105/53	2,93
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	107/54	16,61
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	108/54	160,89
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	109/55	4,16
Munchhouse	68740	Waeldelezug	42	110/55	38,84
Munchhouse	68740	Waeldelezug	43	175	95,57
Munchhouse	68740	Langerzug	43	1	79,60
Munchhouse	68740	Langerzug	43	177	304,14
Munchhouse	68740	Langerzug	43	178	362,19
Munchhouse	68740	Waeldelezug	22	114/89	1256,94
TOTAL					2646,96

Soit au total 15 parcelles.

A l'exclusion d'une emprise clôturée de 2 ha, située sur les parcelles cadastrées section 22 n° 114/89, et section 42 n° 99/50, 101,/51, 103/52, 105/53 et 107/54.

Cette autorisation est valable 5 ans à compter de la date de signature (sauf prorogation de 2 ans).

Fait le, à

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Signatures :

Définition et description des Servitudes dont le Bénéficiaire pourra demander la constitution en vertu de la promesse

Il est rappelé que l'assiette, l'implantation et la longueur exactes et définitives de ces servitudes seront établies en tenant compte des contraintes techniques et administratives du **Bénéficiaire** en concertation avec le **Propriétaire**.

❖ **Servitude de passage (câbles, réseaux, lignes canalisations)**

Elle permet de relier notamment certaines installations d'une centrale photovoltaïque entre elles et/ou au réseau de distribution ou de transport d'électricité et autres réseaux. Cette servitude comprend donc toute installation et pose de lignes souterraines (à une profondeur comprise entre 0,80 à 1,20 mètre), notamment des câbles électriques d'alimentation et d'évacuation de l'énergie électrique, des câbles de mesures et de commande, d'autres câbles de télécommunication, des câbles électroniques de type fibre optique, téléphoniques ou télématiques et, le cas échéant, de raccordement au service des eaux et, plus généralement, de toute tuyauterie.

Cette servitude emporte :

- un droit de passage sur une largeur de deux (2) mètres en surface (pour la vérification, l'entretien, les réparations et les éventuels remplacements) et d'affouiller, en souterrain ;
- la faculté de procéder à tous travaux de câblage et autres travaux accessoires, et notamment :
 - le creusement de tranchées pour le passage de câbles électriques et autres équipements destinés, notamment, à raccorder entre elles les installations du projet du **Preneur** ;
 - le passage de toutes machines et véhicules afin de préparer et réaliser les travaux de câblage et autres travaux accessoires.

❖ **Servitude d'Accès (passage de personnes, véhicules, engins, installations)**

Cette servitude a pour objet de permettre le passage en tous temps de toutes personnes, d'engins, grues et tous véhicules, pour accéder librement aux fonds dominants pris à bail emphytéotique, en général sur une bande d'une largeur de six (6) mètres en ligne droite et jusqu'à vingt (20) mètres en courbe, aux fins de construction, d'exploitation, de contrôle, de nettoyage, de maintien, d'expertise, de remplacement, de rénovation, de modification, d'agrandissement notamment d'une centrale photovoltaïque et de ses accessoires.

Les voies d'accès réalisées par le **Preneur** dans ce cadre, et sous l'impérieuse réserve des règles de sécurité applicables sur le site, pourront être utilisées par le **Propriétaire**, leur entretien normal étant à la charge du **Preneur**.

Néanmoins :

- l'utilisation par le **Propriétaire** de ces voies d'accès ne doit jamais gêner l'usage que le **Preneur** voudrait en avoir ;
- chacune des Parties est seule responsable des dommages qu'elle causerait, elle-même, ou par les personnes ou les choses dont elle doit répondre, en utilisant ces voies ;
- aucune culture, aucun labourage ne pourra être pratiqué sur l'assiette des voies d'accès ou à leurs abords immédiats, à moins de 1 mètre de la limite de leur assiette.

❖ **Servitude de Tour d'Echelle**

Pour permettre la maintenance de la centrale photovoltaïque, cette servitude est concédée sur une distance de 5 à 10 mètres tout autour de la centrale photovoltaïque.

De convention expresse, cette servitude de tour d'échelle comprend également le droit de déposer, sur l'ensemble de son assiette, tous les matériaux nécessaires à l'entretien, et la réparation de la centrale photovoltaïque.

Le tour d'échelle ainsi concédé, à titre de servitude perpétuelle, pourra être exercé durant n'importe quelle période de l'année afin de permettre la maintenance et la réparation de la centrale photovoltaïque à tout moment, le **Preneur** devra toutefois prévenir le **Propriétaire** dans les meilleurs délais.

Paraphes :

Page | 16

Propriétaires	EDF EN France

Indexation du Loyer et des Indemnités

Les loyers et indemnités seront indexés sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité à EDF par la centrale photovoltaïque. L'indice L est ainsi défini dans la publication de l'arrêté du 12 janvier 2010 :

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

Formule dans laquelle :

- 1- ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques
- 2- FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat 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-TS0 et FM0ABE00000 sont les dernières valeurs définitives connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Paraphes :

Page | 17

Propriétaires	EDF EN France