

**INSTITUTION ADOUR**

\*\*\*\*\*

Extrait du registre des délibérations  
de l'établissement public territorial de bassin Institution Adour

\*\*\*\*\*

**Séance du 25 janvier 2023**  
(Convocation du 13 janvier 2023)

Aujourd'hui, le 25 janvier 2023 à 15h15, le bureau dûment convoqué s'est réuni sous la forme de visioconférence, sous la présidence de M. Paul Carrère, Président

<b>Conseillers en exercice</b>	
• Nombre	8
• Voix	8
<b>Présents</b>	
• Nombre	4
• Voix	4
<b>Pouvoirs</b>	
• Nombre	0
• Voix	0
Majorité simple selon article 15.2 des statuts	

<b>Suffrages exprimés</b>	
<b>Pour</b>	
• Nombre	4
• Voix	4
<b>Contre</b>	
• Nombre	0
• Voix	0
<b>Abstention</b>	
• Nombre	0
• Voix	0

Étaient présents :

Mme Dominique Degos, Mme Céline Salles, M. Paul Carrère, M. Bernard Poublan

Étaient excusés :

M. Thierry Carrère, M. Gérard Castet, M. Charles Pelanne, M. Bernard Verdier

Secrétaire de séance : Mme Dominique Degos, Membre



**OBJET : Foncier - Promesse de baux pour valorisation des réservoirs de soutien d'étiage par la production d'énergie renouvelable hydroélectrique et photovoltaïque**

**Exposé des motifs :**

En 2020, l'EPTB a souhaité étudier la possibilité de valoriser son parc d'ouvrages à vocation de soutien d'étiage multi-usages au travers de la production d'énergies renouvelables. Par cette opération, l'EPTB entend également mettre à profit la couverture photovoltaïque des plans d'eau et le turbinage à la sortie des ouvrages pour travailler sur la qualité des eaux stockées et restituées. Le projet porte sur le développement, la construction et l'exploitation de plusieurs unités de production d'énergies renouvelables sur plans d'eau situés dans les quatre départements, par l'intermédiaire notamment de centrales photovoltaïques sur supports flottants (eaux stockées) et de micro centrales hydroélectriques (eaux restituées), pour une injection en totalité sur le réseau électrique local.

Afin d'être accompagnée dans cette démarche, l'Institution Adour s'est rapprochée des acteurs territoriaux suivants :

- La SEM Enerlandes ;
- La SEM ENR 64 ;
- La SEM Ha-Py Énergies ;
- Le SDE 32 ;
- L'entité régionale AREC Production Occitanie ;
- L'entité régionale TERRA ÉNERGIES (Nouvelle-Aquitaine).

L'ensemble de ces acteurs publics se sont alors fédérés afin de lancer un appel à manifestation d'intérêt (AMI) dont le lauréat choisi en mars 2021 est la société SERGIES.

Puis en 2022 une convention de partenariat a été établie entre les partenaires publics afin de porter en commun ce projet de développement de centrales photovoltaïques flottantes et hydroélectriques sur les réserves de l'Institution Adour.

Enfin, fin 2022, les partenaires publics ont pris la décision de créer une société par actions simplifiée, la Sas ENR Adour, au sein de laquelle ils détiendront 51% des parts et l'opérateur choisi, SERGIES, les 49% restants. Les statuts de cette société doivent être déposés courant premier trimestre 2023.

Dans le cadre des études à conduire en amont de toute décision d'investissement sur les différents sites des réservoirs de soutien d'étiage, l'opérateur doit réaliser des études préalables de faisabilité afin de vérifier la viabilité de chaque opération. Dans un premier temps, dans l'attente d'un positionnement de la commission permanente du Département des Hautes-Pyrénées sur le réservoir de l'Arrêt-Darré, les études vont porter sur les sites de l'Ayguelongue, du Balaing, de La Barne, de Miramont, du Gabas, de Tillac et d'Hagetmau.

Ces études pourront notamment comprendre les points suivants :

- Étude du gisement solaire du site ;
- Détermination de l'emplacement de la centrale, après étude des documents d'urbanisme applicables (POS, PLU...) et étude des voies de desserte, d'un réseau routier et des voies d'accès provisoires ;
- Étude de la faisabilité du raccordement électrique au réseau public d'électricité ;
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires ;
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à la construction et à l'exploitation de la centrale ;
- Obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire ou déclaration préalable) purgés de tout recours ;
- Obtention de toutes les autorisations environnementales nécessaires purgées de tout recours ;



- Obtention de l'autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité ;
- Vérification de la viabilité financière du projet tenant notamment compte du régime économique en vigueur et des conditions de construction et d'exploitation,

Après avoir entendu la présentation par son Président,  
Considérant la nécessité de lancer les études de faisabilité,  
Considérant que l'opérateur SERGIES doit détenir les habilitations nécessaires pour intervenir sur les différents sites concernés tant pour procéder aux études de faisabilité qu'ensuite pouvoir réaliser les éventuels investissements et enfin assurer l'exploitation des installations de production,  
Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales,  
Vu les dispositions du code de l'énergie,  
Vu l'intérêt pour le syndicat de participer au développement de la production d'énergies renouvelables,  
Vu la concordance du projet avec l'objet du syndicat,  
Vu la délibération CMF09/2021 en date du 18 mars 2021 choisissant le groupe SERGIES comme lauréat de l'AMI,  
Vu la délibération 2022\_B\_18 en date du 23 mars 2022 autorisant la signature de la convention de partenariat entre l'Institution Adour, le syndicat départemental d'énergie 32 et les sociétés d'économie mixte Enerlandes (40), Ha-Py Énergies (65), ENR 64, ainsi que les sociétés anonymes simplifiées AREC Production Occitanie et TERRA ÉNERGIES,  
Vu la délibération 2022\_CMF\_20 en date du 30 novembre 2022 autorisant la création de la société ENR Adour et la prise de participation au capital par l'Institution Adour à hauteur de 6% du capital et des droits de vote,

## LE BUREAU

En l'absence d'observations,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité

## DECIDE

### Article 1

- d'approuver les termes des promesses de baux visant à autoriser la société SERGIES à réaliser l'étude de faisabilité et le dépôt de toutes demandes d'autorisations nécessaires ou l'accomplissement des formalités utiles à la réalisation des projets tels que joints en annexes pour les sites de l'Ayguelongue, du Balaing, de La Barne, de Miramont, du Gabas, de Tillac et d'Hagetmau,
- d'autoriser le président à signer les promesses de baux et à prendre toutes décisions relatives à leur exécution.

### Article 2

Monsieur le président est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré le 25 janvier 2023 à Mont-de-Marsan,

Le Président,

Paul CARRÈRE

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**L'INSTITUTION ADOUR** immatriculée au registre SIREN sous le n° 254 002 264, dont le siège est sis 38 rue Victor Hugo à 40025 MONT DE MARSAN CEDEX,

Représentée par Monsieur Paul CARRERE, en sa qualité de Président, dûment habilité *en vertu de la délibération n°* du aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », d'une part,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiées au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Hervé LECOMTE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », d'autre part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Dans le cadre de son activité de développement des énergies nouvelles, SERGIES est amenée à investir directement ou indirectement par l'intermédiaire de filiales ou sous-filiales, dans des installations de production d'électricité, notamment d'origine solaire, en vue de les exploiter et de vendre à tout fournisseur l'électricité produite. Ces installations sont destinées à être raccordées au réseau public de distribution d'électricité (le « **Réseau** »).

Le Promettant souhaite valoriser une ou plusieurs parcelles (ci-après l'« **Emplacement Loué** ») dont les caractéristiques et le plan figure en **Annexes 1 et 3** (ci-après dénommés le « **Site** »), en y installant des panneaux photovoltaïques flottants (ci-après le « **Projet** ») afin de construire une centrale de production d'électricité (ci-après la « **Centrale** »).

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

La Centrale devant être installée sur une ou plusieurs parcelles comprend de manière exhaustive les éléments suivants :

- La sécurisation du site (clôture, système de surveillance etc..)
- Les chemins d'accès pour la maintenance et les services de secours et d'incendie.
- Les structures flottantes qui seront directement ancrées dans le sol ou fixées aux berges. Le système de fixation retenu dépendra des conclusions des études de sols (G2AVP et G2Pro) et des contraintes identifiées sur site.
- Le système d'intégration des modules photovoltaïques venant se fixer sur les structures et les modules photovoltaïques ;
- Les appareils électriques nécessaires au fonctionnement de la Centrale (câblage, onduleurs, boîtiers de découplage et de livraison...), ainsi que le raccordement jusqu'au réseau de distribution publique.

Le coût de construction de la Centrale et de son raccordement au Réseau, conformément au descriptif technique figurant en **Annexe 3**, est à la charge du Bénéficiaire.

Le coût des travaux ou études en dehors de la réalisation de la Centrale décrite ci-dessus feront l'objet d'un partage entre les Parties conformément à la répartition prévue à l'**Annexe 4**.

SERGIES a manifesté son intérêt au Promettant pour investir dans l'aménagement et l'équipement de la Centrale afin de l'exploiter en qualité de producteur d'énergie électrique.

Pour préparer ce projet, SERGIES doit procéder aux études financières, administratives et techniques visant à confirmer l'intérêt, la faisabilité et la rentabilité de l'exploitation de la Centrale et obtenir les autorisations nécessaires (ci-après les « **Etudes de faisabilité** »).

Les Parties se sont donc entendues sur les termes de la présente promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et de la convention de mise à disposition (ci-après la « **Promesse de Bail emphytéotique** »), dont l'objet est de :

- définir le périmètre des Etudes de faisabilité, celles-ci nécessitant une mise à disposition du Site par le Promettant et une coordination étroite entre les Parties ;
- définir les conditions suspensives déterminantes à la réalisation du Projet, lesquelles une fois levées, conduiront à la signature d'un acte constitutif de droits réels, en l'espèce un Bail Emphytéotique (ci-après le « **Bail Emphytéotique** ») ;
- définir les conditions principales du Bail Emphytéotique qui sera conclu entre les Parties.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :**

### Article 1 **Propriété des Biens**

L'Emplacement Loué objet de la Promesse est décrit en **Annexe 1** et constitue le Site.

Le Bail portera précisément sur la ou les Parcelles permettant l'installation de la Centrale tel que décrit sur le plan figurant en **Annexe 3**.

### Article 2 **Conditions de réalisation des Etudes de faisabilité**

#### 2.1 **Description des Etudes de faisabilité**

Le Projet ne sera réalisé que sous réserve qu'une étude, permette d'en établir la faisabilité technique et juridique, ainsi que sa viabilité économique.

Les Etudes de faisabilité, dirigées par et à la charge du Bénéficiaire, pourront notamment comprendre les points suivants :

- Etude du gisement solaire du site,
- Détermination de l'emplacement de la Centrale, après étude des documents d'urbanisme applicables (POS, PLU...) et Etude des voies de desserte, d'un réseau routier et des voies d'accès provisoires,
- Etude de la faisabilité du raccordement électrique au réseau public d'électricité,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale,
- Obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire ou déclaration préalable) purgés de tout recours,
- Obtention de toutes les autorisations environnementales nécessaires purgées de tout recours,
- Obtention de l'autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité,
- Vérification de la viabilité financière du projet tenant notamment compte du régime économique en vigueur et des conditions de construction et d'exploitation,

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

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Promettant de la progression de ses démarches.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

### 2.2 Engagement de coopération et de mise à disposition du Site par le Promettant

Le Promettant donne au Bénéficiaire son accord pour la réalisation de l'étude de faisabilité et le dépôt de toute demande d'autorisation nécessaire ou l'accomplissement des formalités utiles à la réalisation du Projet.

Si les autorités compétentes le demandent, le Promettant s'engage notamment à consentir au Bénéficiaire, avec la plus grande diligence, les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à procéder à toutes études sur le Site (sondages, géomètre, ...) et à déposer les demandes d'autorisations administratives nécessaires, sous la forme requise, qu'impliquent la construction et l'exploitation de la Centrale.

En particulier, le Promettant accorde au Bénéficiaire et aux entreprises missionnées par le Bénéficiaire un libre accès sur le Site. La mise à disposition du Site pendant l'étude de faisabilité est stipulée conclue à titre gratuit. Tous dommages ou nuisances causés par l'étude de faisabilité seront indemnisés par le Bénéficiaire selon le barème de la Chambre d'Agriculture du département où se trouvent les parcelles endommagées ou, à défaut, à dire d'expert.

Le Promettant s'engage à collaborer activement avec le Bénéficiaire pour mener à bien l'étude de faisabilité. De même, le Bénéficiaire s'efforcera de réaliser l'étude de faisabilité selon le meilleur intérêt du Promettant.

### 2.3 Conséquences des études de faisabilité

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique permettent d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, les Parties concluront le bail emphytéotique.

Le Bénéficiaire, en sa qualité de preneur à bail et d'investisseur, fera réaliser, par une entreprise ayant été sélectionnée sur appel d'offres, l'installation de la Centrale sur la ou les Parcelles du Promettant.

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique ne permettent pas d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, elle notifiera au Promettant l'abandon du projet d'installation de la Centrale.

Les engagements résultant de la présente promesse de bail sous conditions suspensives seront déclarés nuls et non avenus, sans indemnité de part ni d'autre, chacune des Parties en ce qui la concerne étant alors dégagée de toute obligation à ce titre.

## Article 3 Promesse de bail emphytéotique et de servitudes

### 3.1 – Principes

Le Promettant s'oblige irrévocablement, et oblige solidairement ses ayants cause, à donner l'Emplacement Loué à bail emphytéotique (ci-après, le « Bail ») régi par les articles L. 451-1

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et à donner toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, au Bénéficiaire qui l'accepte et qui s'engage à prendre à bail emphytéotique sous les mêmes conditions, jusqu'à la réitération d'un bail emphytéotique par acte notarié dont les principales dispositions sont définies à l'Article 8 ci-après.

Pendant toute la durée des présentes le Promettant ne peut donc ni licitement, ni efficacement, revenir sur son consentement. Avant l'expiration de cette durée, le Bénéficiaire a donc, à tout moment, la faculté de devenir emphytéote par une simple levée d'option.

Si cet engagement n'est pas respecté, le Promettant sera tenu de payer au Bénéficiaire, à titre de clause pénale, tout dommage et intérêts supportés et justifiés par le Bénéficiaire.

En cas de levée d'option et de conclusion du Bail, le Bénéficiaire pourra à cette occasion se substituer ou s'adjoindre, à titre onéreux ou gratuit, toute personne morale de son choix.

### 3.2 Durée de la Promesse

La présente Promesse est valable pendant une durée de Six (6) années à compter du jour de sa signature par les Parties (la « **Durée Initiale** »).

Si à l'issue de la Durée Initiale, et à défaut d'avoir été résiliée aux conditions prévues aux présentes, la Promesse sera prorogée tacitement pour une durée maximale d'Une (1) année (la « **Durée Prorogée** »).

Passé le terme de la Promesse (terme de la Durée Initiale à défaut de prorogation ou terme de la Durée Prorogée), si 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.

### Article 4 Conditions Suspensives stipulées au profit du Bénéficiaire

Les Conditions Suspensives, considérées comme déterminantes pour le Bénéficiaire et sans lesquelles il n'aurait pas contracté, sont stipulées dans son seul intérêt.

La prise d'effet du Bail est soumise à la réalisation, avant le terme de la Promesse, des conditions suspensives suivantes :

- i. La justification par le Promettant de l'origine de propriété régulière du Site ;
- ii. La production par le Promettant d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois de la date de signature du Bail attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie de la ou des Parcelles ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

- iii. L'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du Site ;
- iv. Un résultat satisfaisant des études de faisabilité technique, financière et juridique, réalisées par le Bénéficiaire ;
- v. La réalisation par le Promettant d'un état descriptif de division volumétrique avec constitution des servitudes nécessaires entre les volumes. Cette division en volume ne sera effectuée que si nécessaire pour des questions liées à l'exploitation de la parcelle. Le Bénéficiaire jugera de la nécessité de cette condition suspensive.
- vi. L'obtention par le Bénéficiaire ou son substitué de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires - les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours - pour permettre l'installation de la Centrale ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de la Centrale dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- vii. La signature entre le Bénéficiaire et l'acheteur obligé d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale ;
- viii. La signature entre le Bénéficiaire et le gestionnaire du réseau de distribution d'un contrat de raccordement et d'exploitation de la Centrale au Réseau Public ;
- ix. L'obtention d'un financement bancaire pour la réalisation du Projet.
- x. En cas d'hypothèques ou de servitudes grevant les parcelles concernées par le Projet : l'obtention par le Promettant de la mainlevée de ces hypothèques et/ou de la suppression de ces servitudes ;
- xi. Si des droits ont déjà été conférés par le Promettant à des tiers sur les parcelles du terrain du Projet (bail, mise à disposition...) : l'obtention par le Promettant de la résiliation de ces droits afin de permettre la réalisation du Projet et l'exploitation de la Centrale.
- xii. Enfin le cas échéant, l'obtention des autorisations de tout tiers impliqué ou impacté par le Projet, et la signature de tout autre document qui serait rendu obligatoire par un texte réglementaire non publié à ce jour.

Les Parties s'engagent à se tenir informées mutuellement de la réalisation de chacune de ces conditions suspensives, qui peuvent se réaliser dans un ordre indifférent.

### Article 5 **Non-réalisation des Conditions Suspensives**

Le Bénéficiaire pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 4 ne seraient pas réalisées dans le délai de réalisation prévu, opter pour l'une des trois (3) solutions suivantes :

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

- renoncer au bénéfice des présentes, sans indemnité de part et d'autre, la présente promesse de bail devenant caduque et les Parties se trouveront libérées de tout engagement, sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité.
- notifier au Promettant, au moins deux (2) mois avant l'expiration du délai de réalisation, son intention de proroger le Délai de Réalisation, sans que cette prorogation puisse excéder trois (3) ans supplémentaires.
- notifier au Promettant, son intention de renoncer purement et simplement au bénéfice de la ou des Conditions Suspensives concernées auquel cas le Bail sera immédiatement réitéré aux conditions de l'article 8.

### Article 6 **Déclaration des Parties**

Le Bénéficiaire déclare et garantit au Promettant :

- que sa comparution est exacte,
- avoir qualité pour souscrire seul le Bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.

Le Promettant déclare et garantit au Bénéficiaire :

- que sa comparution est exacte,
- que la concession de la présente promesse ainsi que, le cas échéant, le Bail est conforme à son objet social et à son intérêt social ,
- avoir qualité pour consentir seul le Bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans sa situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.
- que l'Emplacement Loué et ses accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative,
- qu'à sa connaissance, à la date des présentes, aucune servitude, susceptible de porter atteinte aux droits issus de la présente promesse de Bail, ne grève la ou les Parcelle(s),

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

- qu'aucun vice ni défaut de conformité n'affectent la ou les Parcelles,
- que la ou les Parcelle(s) n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques au bon fonctionnement de la Centrale,
- que la ou les Parcelle(s) ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure,
- que, à sa connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur la ou les Parcelles
- que, à sa connaissance, d'une façon générale, la ou les Parcelle(s) sont libres de tous obstacles factuels, légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du projet de Centrale et faire obstacle de la libre jouissance de l'Emplacement Loué par le Bénéficiaire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

### Article 7 **Signature du Bail Emphytéotique**

Les Parties conviennent que la présente Promesse de Bail sous conditions suspensives sera réitérée sans pour autant que la prise d'effet des engagements pris par les Parties au titre des présentes ne soit suspendue à cette réitération.

Dans l'hypothèse où les Conditions Suspensives visées à l'Article 4 seraient réalisées, ou que le Bénéficiaire y aurait renoncé, les Parties s'obligent à réitérer le Bail en la forme authentique dans les conditions de l'article 8, aux frais du Bénéficiaire, dans un délai de deux (2) mois à compter, selon le cas, de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ou, de la date à laquelle le Bénéficiaire aura fait connaître au Promettant sa décision de renoncer au bénéfice des conditions suspensives qui n'auraient pas été réalisées.

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

### Article 8 **Caractéristiques principales du Bail Emphytéotique**

Les Parties conviennent expressément et d'un commun accord que le Bail Emphytéotique, s'il se réalise, sera régularisé par elles selon les conditions essentielles du présent article.

#### 8.1 **Objet du Bail emphytéotique**

Le Bail objet de la présente Promesse de Bail emphytéotique sera consenti aux fins d'installation, par l'entreprise choisie par le Bénéficiaire et sous la maîtrise d'Ouvrage de ce dernier, sur l'Emplacement Loué, de l'équipement constituant la Centrale tel que décrit en préambule et de réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public, en vue de la vente par le Bénéficiaire à tout distributeur habilité, de l'électricité produite par ladite Centrale.

En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, le Bénéficiaire bénéficiera également de tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire au raccordement de la Centrale au Réseau Public, ainsi que tous les accessoires strictement nécessaires à l'exploitation de la Centrale.

#### 8.2 **Installation et raccordement de la Centrale**

Le Bénéficiaire pourra installer la Centrale et ses accessoires à ses frais exclusifs sur l'Emplacement Loué, et procéder à son raccordement.

Le Bénéficiaire informe le Promettant qu'il installera la Centrale et ses accessoires, en tant que Maître d'Ouvrage, à ses frais exclusifs, sur l'Emplacement Loué, une fois la prise de possession de l'Emplacement Loué effectuée, et à faire procéder à son raccordement.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

La Centrale devra garantir la sécurité des personnes et des biens selon les normes en vigueur au dépôt du permis de construire.

Le Bénéficiaire devra faire installer la Centrale et ses accessoires et faire exécuter les travaux et aménagements de raccordement au Poste de transformation, et plus généralement au Réseau Public conformément aux règles de l'Art et aux dispositions du permis de construire relatif à la Centrale.

Le Promettant sera invité à constater l'achèvement de l'installation de la Centrale afin de lui permettre, le cas échéant, de formuler ses réserves éventuelles.

La constatation de cet achèvement donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par le Promettant et le Bénéficiaire, à défaut d'un tel état des lieux, la structure sera réputée comme avoir été laissée en bon état lors de l'achèvement des travaux. En cas de désaccord entre les Parties pour constater cet achèvement, il y sera procédé par un tiers arbitre que les parties désigneront à cette fin. Dans le cas où ce constat d'achèvement serait assorti de réserves, Le Bénéficiaire devra procéder à toute intervention nécessaire à la levée des dites réserves dans les meilleurs délais.

### 8.3 Charges et conditions du bail

#### a) Propriété de la Centrale et des travaux et aménagements de raccordement

Pendant toute la durée du bail, la Centrale installée sur l'Emplacement Loué ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par l'intermédiaire du Bénéficiaire seront et resteront sa propriété.

A l'expiration du Bail et sur demande expresse écrite du Promettant respectant un préavis de 12 mois, le Bénéficiaire s'engage à respecter la proposition choisie par le Promettant :

- L'équipement devient la propriété du Promettant, moyennant une rétrocession gratuite.
- Le Bénéficiaire dépose l'installation.
- Les Parties concluent un nouveau bail emphytéotique pour permettre au Bénéficiaire de maintenir une activité de production d'électricité.

#### b) Entretien, maintenance

Le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance la Centrale ainsi que les aménagements de raccordement et tous les accessoires utiles à la Centrale, et faire effectuer à ses frais les réparations ou investissements de toute nature sur lesdits équipements, aménagements de raccordement et accessoires, de nature à garder la Centrale conforme aux normes en vigueur.

Le Promettant s'engage quant à lui, à assurer au Bénéficiaire et aux entreprises sous-traitantes mandatées par le Bénéficiaire, notamment pour la maintenance curative ou préventive, un accès et une jouissance paisible de l'Emplacement Loué, à le garantir des vices

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau**

cachés et à effectuer, à sa charge, les réparations autres que locatives se rapportant à l'Emplacement Loué.

De la même façon, le Promettant s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles, notamment attenantes à l'Emplacement Loué, de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de la Centrale ou causer des dommages à cette dernière.

### **c) Sous Location**

Le Bénéficiaire pourra louer librement la Centrale installée sur l'Emplacement Loué pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du bail objet de la présente promesse. En conséquence, à l'expiration du bail pour quelque cause que ce soit, notamment par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par le Bénéficiaire ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le Promettant ait à payer d'indemnité à qui que ce soit.

### **d) Cession - Transmission**

Le Bénéficiaire pourra céder tout ou partie de ses droits au bail objet de la présente promesse ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le Promettant à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail, le Bénéficiaire restant solidairement tenue aux clauses et conditions du Bail.

### **e) Contributions, impôts et taxes**

Le Bénéficiaire acquittera pendant toute la durée du bail objet de la présente promesse les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la Centrale, les travaux et aménagements de raccordement seront ou pourront être directement assujettis.

### **f) Obligations du Promettant**

Le Promettant laissera libre accès au Bénéficiaire ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'installation de la Centrale et à l'exécution des travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à leur entretien, maintenance ou contrôle et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires.

Le Promettant garantit au Bénéficiaire la jouissance paisible de l'Emplacement Loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

Le Promettant s'interdit, une fois la Centrale installée et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ladite Centrale et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc...) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

En particulier, le Promettant s'interdit de réaliser toute construction ou plantation de végétaux qui pourrait diminuer le rendement ou les conditions de fonctionnement de la Centrale dans un périmètre de 250 mètres autour du projet, sauf accord préalable express du Bénéficiaire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

Le Promettant devra également réaliser l'entretien des abords lui appartenant pour ne pas diminuer le rendement de la Centrale (entretien, fauche, débroussaillage etc.).

Hors cas de force majeure, dans le cas où il serait nécessaire de procéder ultérieurement à la mise en service de la Centrale, à des travaux sur l'Emplacement Loué sans que ces travaux (i) soient rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation de la Centrale ou (ii) soient consécutifs à une défectuosité, avarie ou accident provenant de la Centrale, et (iii) alors que ces travaux obligeraient à déposer temporairement tout ou partie de la Centrale, le Promettant devra en avertir le Bénéficiaire en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation prévisible de la Centrale ou de la partie de la Centrale concernée.

Dans l'hypothèse susmentionnée, et sauf accord contraire entre les Parties, les frais de dépose, de remise en place et de pertes d'exploitation calculées selon la formule définie en **Annexe 7**, seront supportés par le Promettant.

En cas de dépose et repose de la Centrale rendue nécessaire par la survenance d'un cas de Force majeure, les frais consécutifs seront pris en charge par le Bénéficiaire.

Le Promettant reconnaît que la Centrale, une fois installée, aura un impact visuel sur la ou les Parcelles et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce chef.

### 8.4 Assurances

Les Parties s'engagent à détenir une ou plusieurs polices d'assurances auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables couvrant de manière précise l'intégralité des activités ou installations relevant du Bail, et notamment la responsabilité civile, professionnelle, et les dommages pour les biens mobiliers et immobiliers.

Le Promettant s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Bénéficiaire et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Corrélativement, le Bénéficiaire s'engage pour elle-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Promettant et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'elle a souscrites.

Ces polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renoncations réciproques à recours.

En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée devra être employée à la réparation du sinistre, notamment à la reconstruction de ou des ouvrages de l'Emplacement Loué ou à leur remise en état par la reconstruction des éléments détruits, sauf accord unanime contraire notifié par chaque Partie.

Chacune des Parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

Les Parties s'engagent à transmettre à l'autre Partie, préalablement à la signature de la présente Convention, une attestation d'assurance valable pour l'année en cours.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau**

Le Promettant s'engage en outre à communiquer au Bénéficiaire les attestations d'assurances des entreprises qui seraient éventuellement chargées de la réalisation de certains travaux en vue de l'exécution des présentes.

### **8.5 Création de servitudes**

Les servitudes suivantes sont susceptibles d'être mise en place sur demande du Bénéficiaire.

Le Promettant, avant la réitération de la présente promesse pour signature du Bail emphytéotique, s'engage à consentir toutes servitudes nécessaires à l'installation et l'exploitation par le Bénéficiaire de la Centrale, telle que ces servitudes sont reprises, dans leur principe et de manière non exhaustive, ci-dessous.

#### **a) Servitude d'appui**

Chaque volume supérieur bénéficiera, à l'égard du lot inférieur, d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur. Les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations à faire dans les lots supérieurs ; les constructions et aménagements des lots supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

#### **b) Servitude d'accrochage et d'ancrage**

Les lots de volumes supérieurs du Fonds Dominant sont grevés par rapport aux lots inférieurs du Fonds Servant de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs à la Centrale, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Ces servitudes entraînent au profit de leurs Bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, l'obligation d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans le sol. Les frais d'entretien et réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

#### **c) Servitude de vues et Prospects de surplombs**

Les lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement de servitudes de vue, de prospect et de surplombs, résultant de l'implantation des ouvrages déterminés par les permis de construire et éventuellement de leurs modificatifs.

#### **d) Servitude de passage et d'accès**

Chacun des lots bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble. Les propriétaires des volumes ou droits de superficie devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des immeubles et, si besoin est, laisser le passage aux architectes, entre Bénéficiaires et ouvriers chargés soit de la vérification des installations, soit de la surveillance, ou de la conduction et exécution des travaux.

#### **e) Servitude de réseaux**

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

Les différents lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes, à savoir :

- De passage des divers réseaux, canalisations et gaines, notamment eau, électricité, égout, téléphone etc.
- De passage et d'accès nécessaires à l'entretien et à la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devraient être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu au préalable l'accord formel de l'architecte, de bureau d'études et du bureau de contrôle, attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits etc.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir primitivement chacune des propriétés ou copropriétés (notamment en ce qui concerne l'eau, l'électricité, le téléphone, la ventilation) seront supportés intégralement par les Bénéficiaires des dits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont la réparation et l'entretien des équipements (tuyauterie, canalisation...) seront supportés par la propriété ou la copropriété qui en sera l'utilisatrice, quand ils seront destinés à la desserte exclusive d'une propriété ou copropriété.

### f) Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les volumes supérieurs bénéficient, à l'encontre des volumes ou lots inférieurs, de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie, en ce, comprises les servitudes de passage et d'accès nécessaires à l'entretien et aux réparations desdits équipements.

La présente constitution de servitudes est consentie à titre gratuit.

## 8.6 Résiliation du bail – Inexécution du contrat

### a) Résiliation à l'initiative du Promettant

Le Promettant pourra résilier le Bail de plein droit en cas d'inexécution grave par le Bénéficiaire des charges et conditions dudit Bail, telle que le défaut de paiement de la redevance annuelle, trois mois après une sommation d'exécuter ou de payer délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Promettant de se prévaloir de la présente clause.

Toutefois, dans le cas où le Bénéficiaire ou ses ayants-droit auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie de l'Équipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, aucune résiliation du Bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, intervenir à la requête du Promettant avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

derniers. Si, à l'expiration de ce délai de deux mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au Promettant leur substitution pure et simple dans les obligations du Bénéficiaire, la résiliation pourra intervenir.

### b) Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire pourra, en cas d'inexécution par le Promettant de l'une quelconque des charges et conditions du Bail, résilier de plein droit le Bail, trois mois après une sommation d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Bénéficiaire de se prévaloir de la présente clause.

Par ailleurs, il est expressément convenu entre les parties que le Bénéficiaire pourra résilier immédiatement le bail en cas de modification substantielle, par un tiers ou le Promettant, de l'ensoleillement de la Centrale et ce, notamment en raison de constructions voisines et de plantations, quelle qu'en soit la nature.

Le Bénéficiaire aura alors droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice.

### 8.7 Droit de préférence

Si, en cours de la Promesse ou du Bail, le Promettant se décidait à vendre la ou les Parcelles objet du Bail, il s'oblige à les proposer par priorité au Bénéficiaire.

À cet effet, il lui notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social le prix et les conditions de la vente projetée.

Le Bénéficiaire disposera d'un délai de 30 jours, à compter de la réception de la notification, pour exercer son droit de préférence, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à des conditions identiques. À défaut, elle est considérée comme ayant refusé l'offre. Il est précisé que :

- en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au Bénéficiaire, la date de l'avis de refus fixe le point de départ du délai de 30 jours ;
- pour la notification de la réponse au Promettant, la date prise en compte est celle figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

### Article 9 Exclusivité

Pendant la durée de la présente Promesse, et jusqu'à la réitération du Bail en la forme authentique, le Promettant s'engage à :

- Ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient l'utilisation de la ou des Parcelles ;
- Ne pas consentir à un tiers quelconque une promesse de bail emphytéotique, un bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du Bénéficiaire au titre des présentes ;

- Informer le Bénéficiaire par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification substantiels concernant les Parcelles ou une partie de celles-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du Bénéficiaire au titre des présentes et/ou du Bail ;
- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie des Parcelles, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le Bénéficiaire ne puisse en aucune façon être inquiétée en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;
- De façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du le Bénéficiaire au titre des présentes et notamment à ne pas porter atteinte au potentiel solaire de la Parcelle et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum de la Centrale.

Le Bénéficiaire se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation des présentes, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre des présentes, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

### Article 10 **Confidentialité**

Les présentes, ses Annexes et toute information liée au Projet ainsi que toute information liée à d'autres projets du Bénéficiaire doivent être considérées comme confidentielles.

Son contenu comme son existence ne pourra être révélé en aucune circonstance par aucune des Parties sauf (i) par le Bénéficiaire à tous investisseurs potentiels, (ii) à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire dans le cadre de procédures auxquelles les Parties concernées seraient parties prenantes et (iii) à toute administration ou juridiction, pour les besoins de son exécution.

### Article 11 **Dispositions diverses**

#### 11.1 **Divisibilité – Modifications**

Si une ou plusieurs des stipulations de la présente Promesse de Bail sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et conserveront toute leur portée.

Les Parties s'efforceront de bonne foi de substituer aux dispositions non valides toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique du présent contrat.

Il en sera de même du Bail notarié.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

### 11.2 Élection de domicile

Pour l'exécution de la présente, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectif, indiqué, en tête des présentes.

### 11.3 Notifications

Toutes les notifications résultant de l'application des présentes devront être effectuées par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu des Parties ou à toute autre adresse qui serait ultérieurement notifiée par l'une des Parties à l'autre. Toute notification est réputée reçue le jour de la première présentation par la Poste de la lettre recommandée mentionnée ci-dessus.

### 11.4 Loi applicable

Le présent contrat est soumis au droit français.

### 11.5 Litiges

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Emplacement Loué objet des présentes.

### Article 12 Annexes

Les annexes suivantes font parties intégrante du présent Accord :

ANNEXE 1 : Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

ANNEXE 2 : Servitudes légales, administratives et conventionnelles

ANNEXE 3 : Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnelle de la Centrale et du poste de livraison

ANNEXE 4 : État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)

ANNEXE 5 : Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux

ANNEXE 6 : Redevance et durée du Bail Emphytéotique

ANNEXE 7 : Indemnisation des pertes d'exploitation

ANNEXE 8 : Pièces et informations à transmettre par le Promettant

ANNEXE 9 : Mandat du Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau**

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En 2 exemplaires originaux de 17 pages + 9 annexes.

Pour le Bénéficiaire

**SERGIES**  
Hervé LECOMTE  
Directeur Général

Pour le Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

### ANNEXE 1 - Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

#### Désignation de la ou des parcelles du Site

Commune	Section	Numéro	Contenance		
HAGETMAU	AO	93	3 ha	20 a	27 ca
HAGETMAU	AP	21	27 ha	81 a	37 ca
HAGETMAU	AO	92	5 ha	70 a	90 ca
HAGETMAU	AP	17	3 ha	50 a	17 ca
MONSEGUR	ZT	78	1 ha	73 a	64 ca
MONSEGUR	ZA	54	1 ha	42 a	50 ca
MONSEGUR	ZT	1	1 ha	52 a	70 a
MONSEGUR	ZA	16	2 ha	00 a	90 ca
MONSEGUR	ZS	124	0 ha	46 a	26 ca
MONSEGUR	ZA	18	0 ha	07 a	00 ca
MONSEGUR	ZA	53	0 ha	24 a	63 ca
MONSEGUR	ZA	58	0 ha	08 a	60 ca
MONSEGUR	ZA	59	2 ha	32 a	60 ca
MONSEGUR	ZA	62	0 ha	36 a	50 ca
MONSEGUR	ZS	113	0 ha	81 a	19 ca
MONSEGUR	ZS	76	0 ha	08 a	90 ca
MONSEGUR	ZS	105	0 ha	53 a	09 ca

Paraphe  
Bénéficiaire

Paraphe  
Promettant

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau**

MONSEGUR	ZT	78	1 ha	73 a	64 ca
MONSEGUR	ZS	90	0 ha	19 a	95 ca
MONSEGUR	ZS	125	0 ha	41 a	63 ca
MONSEGUR	ZS	57	5 ha	69 a	60 ca
MONSEGUR	ZS	85	0 ha	16 a	83 ca
MONSEGUR	ZS	140	1 ha	17 a	89 ca
MONSEGUR	ZS	91	0 ha	19 a	95 ca
MONSEGUR	ZS	8	0 ha	06 a	20 ca
MONSEGUR	ZS	39	0 ha	12 a	30 ca
MONSEGUR	ZS	131	0 ha	26 a	07 ca
MONSEGUR	ZS	96	0 ha	15 a	38 ca
MONSEGUR	ZS	102	0 ha	12 a	15 ca
MONSEGUR	ZT	73	0 ha	22 a	35 ca
MONSEGUR	ZS	111	0 ha	20 a	90 ca
MONSEGUR	ZS	60	0 ha	59 a	36 ca
MONSEGUR	ZS	118	4 ha	03 a	54 ca
MONSEGUR	ZS	80	0 ha	10 a	40 ca
MONSEGUR	ZS	88	0 ha	20 a	14 ca
MONSEGUR	ZS	127	0 ha	14 a	87 ca
MONSEGUR	ZS	61	3 ha	18 a	74 ca
MONSEGUR	ZS	138	0 ha	18 a	21 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau**

MONSEGUR	ZS	74	0 ha	18 a	39 ca
MONSEGUR	ZS	2	0 ha	01 a	10 ca
MONSEGUR	ZS	115	0 ha	60 a	75 ca
MONSEGUR	ZS	122	0 ha	44 a	76 ca
MONSEGUR	ZS	119	0 ha	45 a	63 ca
MONSEGUR	ZS	112	3 ha	08 a	30 ca
MONSEGUR	ZS	114	1 ha	73 a	61 ca
MONSEGUR	ZS	126	0 ha	70 a	37 ca
MONSEGUR	ZS	84	0 ha	16 a	25 ca
MONSEGUR	ZS	53	1 ha	33 a	20 ca
MONSEGUR	ZS	40	0 ha	36 a	20 ca
MONSEGUR	ZS	100	0 ha	11 a	98 ca
MONSEGUR	ZS	159	8 ha	19 a	09 ca
MONSEGUR	ZS	120	0 ha	67 a	57 ca
MONSEGUR	ZS	7	0 ha	13 a	20 ca
MONSEGUR	ZS	83	1 ha	57 a	70 ca
MONSEGUR	ZS	1	0 ha	05 a	60 ca
MONSEGUR	ZT	81	1 ha	48 a	83 ca
MONSEGUR	ZS	123	0 ha	51 a	24 ca
MONSEGUR	ZS	116	4 ha	01 a	25 ca
MONSEGUR	ZS	17	0 ha	15 a	40 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau**

MONSEGUR	ZS	55	0 ha	14 a	30 ca
MONSEGUR	ZS	129	0 ha	14 a	18 ca
MONSEGUR	ZS	94	0 ha	10 a	08 ca
MONSEGUR	ZS	99	0 ha	08 a	68 ca
MONSEGUR	ZS	103	0 ha	19 a	35 ca
MONSEGUR	ZS	93	0 ha	04 a	69 ca
MONSEGUR	ZS	82	0 ha	12 a	20 ca
MONSEGUR	ZT	84	1 ha	35 a	50 ca
MONSEGUR	ZT	2	1 ha	30 a	00 ca
MONSEGUR	ZS	97	0 ha	11 a	03 ca
MONSEGUR	ZS	87	0 ha	15 a	56 ca
MONSEGUR	ZT	1	1 ha	52 a	70 ca
MONSEGUR	ZS	117	1 ha	17 a	66 ca
MONSEGUR	ZS	121	0 ha	52 a	24 ca
MONSEGUR	ZT	75	3 ha	45 a	78 ca
Total			<b>107 ha</b>	<b>55 a</b>	<b>69. ca</b>

**Formulaire de demande de renseignements**

Le formulaire Cerfa n° 11194\*04 a été rempli suivant les informations transmises par le Promettant et transmis par mail ou par courrier à l'administration.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau**

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

### ANNEXE 2 - Servitudes légales, administratives et conventionnelles

Le bailleur déclare qu'il n'a laissé acquérir ni conféré aucune servitude sur l'immeuble et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux, de la loi et des textes réglementaires en général, et notamment du Code et des règlements d'urbanisme et de voirie et de ceux régissant la protection de l'environnement ;
- des énonciations de son titre de propriété et autres actes ou documents qui y sont relatifs.

Au sujet de ces dernières, le bailleur déclare que les biens immobiliers objets des présentes ne sont grevés de la ou des servitudes suivantes (*à défaut de servitude, indiquer ci-après la mention « Aucune servitude »*) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



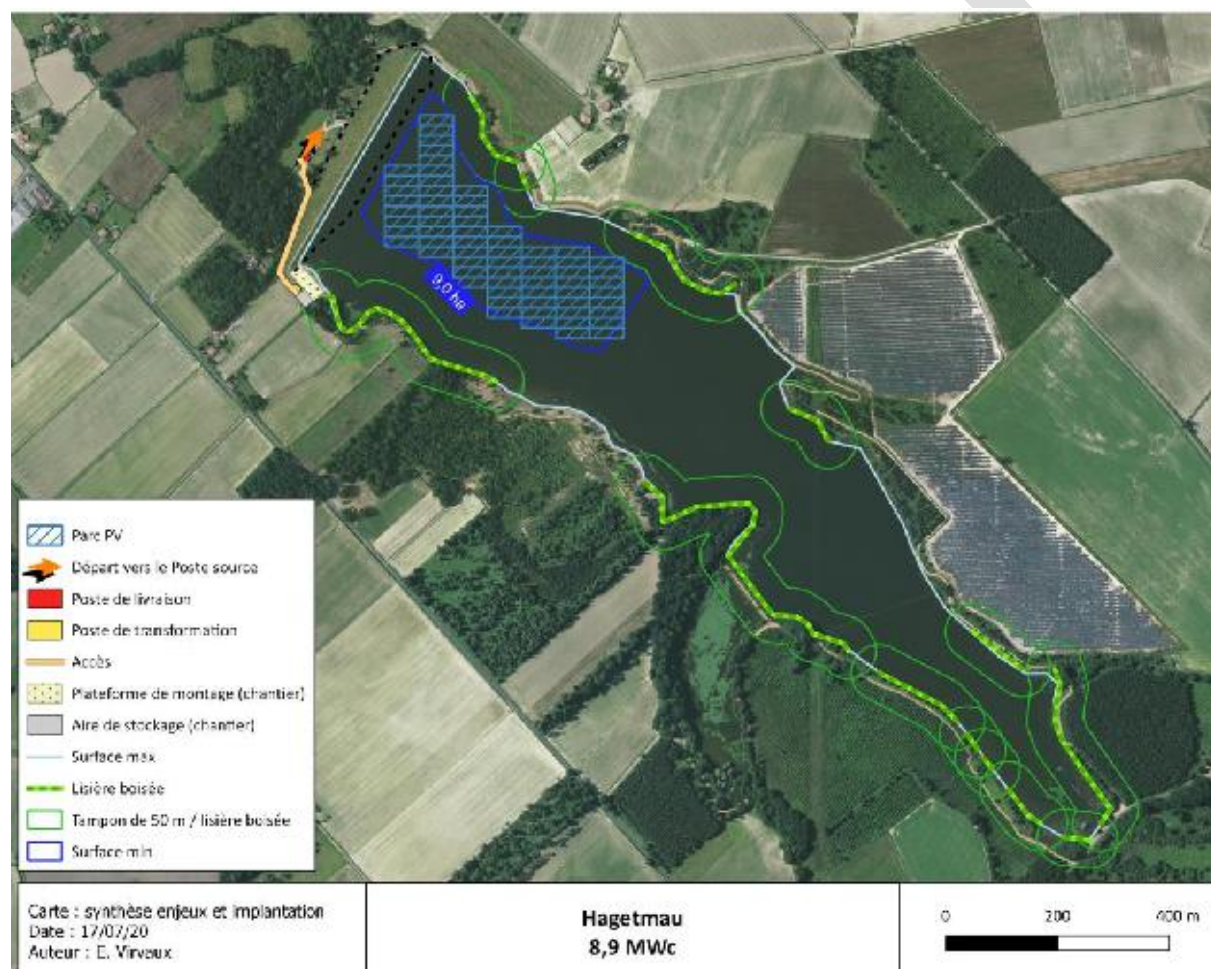
## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

### ANNEXE 3 - Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnel de la Centrale et du poste de livraison

Surface cadastrale : 108 ha

Surface du plan d'eau en niveau d'eau maximum : environ 49 ha

Surface photovoltaïque envisagée : environ 9 ha



Plan(s) de l'implantation et de l'installation prévue (pourra évoluer sensiblement en fonction des études d'exécution), y compris le poste de livraison :

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau**

### **ANNEXE 4 - État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)**

Si la zone dans lequel se trouve le logement loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État, un état des risques naturels et technologiques établi conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement est joint en annexe aux présentes.

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

### ANNEXE 5 - Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux et études hors installation de la Centrale

Les PARTIES conviennent que l'ensemble des travaux nécessaires à la mise en place de l'installation photovoltaïque sont à la charge du Bénéficiaire.

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

### ANNEXE 6 - Redevance et durée du Bail Emphytéotique

#### Redevance

Le Bail sera consenti et accepté moyennant un loyer consistant en une redevance annuelle non soumise à la TVA d'un montant de :

- Trois Mille Euros (3000 €) par hectare de surface couverte par l'installation flottante jusqu'à la surface prévue dans le scénario cible du dossier de réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt, et
- Six Mille Euros (6000 €) par hectare de surface couverte par l'installation flottante supplémentaire, au-delà dudit scénario cible.

La redevance sera payable au Promettant, à terme échu, au plus tard le 31 janvier de l'année suivant la date de mise en service.

La première redevance sera donc payée, si la Centrale est mise en service en année N, au plus tard le 31 janvier de l'année N+1.

Le montant de la première redevance sera calculé au prorata temporis.

Par « date de mise en service » on entend la date à laquelle la Centrale injecte les premiers kilowattheures dans le Réseau Public de Distribution.

#### Indexation

La redevance (ou le loyer) sera revalorisée annuellement tel que décrit ci-dessous :

$$\text{Loyer}_1 = \text{Loyer}_0 \times L$$

Où :

- $\text{Loyer}_1$  = loyer à payer l'année considérée
- $\text{Loyer}_0$  = loyer de l'année précédente, pour la première année le loyer est indiqué à la présente promesse.
- $L = 0,8 + 0,1 (\text{ICHTrev-TS} / \text{ICHTrev-TS0}) + 0,1 (\text{FM0ABE0000} / \text{FM0ABE00000})$

Cette formule correspond à l'indexation du tarif d'achat de l'électricité sur les 20 premières années d'exploitation.

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

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

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.

### Prise d'effet – Durée - Prorogations

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de quarante (40) ans qui commencera à courir à compter de la réitération du bail emphytéotique devant notaire, et sera reconductible pour deux périodes de dix (10) ans à la demande du Bénéficiaire et sous réserve que ce dernier en informe, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Promettant dans les (2) mois précédant l'expiration du Bail.

D'ores et déjà, le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

La durée du Bail, en cas d'interruption de fonctionnement de la Centrale durant plus de trois mois pour des causes extérieures aux Parties, sera prorogée de la durée de cette interruption, sans que la durée totale du bail n'excède 99 ans

L'interruption de fonctionnement non causée par le comportement fautif de l'une des Parties, ne donnera pas lieu à indemnité, de part ni d'autre.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

### ANNEXE 7 - Indemnisation des pertes d'exploitation

Le montant de l'indemnité de la perte de production est calculé selon la formule suivante (en €) :

Production électrique journalière moyenne à la période concernée (kWh)

x

Tarif d'achat en vigueur (€ / kWh)

x

Nombre de jours de perte d'exploitation

Paraphe  
Bénéficiaire

Paraphe  
Promettant

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

### ANNEXE 8 - Pièces et informations à transmettre par le Promettant

- ✓ Pour une personne physique : copie du livret de famille et copie de la carte nationale d'identité
- ✓ Pour une personne morale : copie certifiée conforme des statuts à jour et extrait K-Bis de moins de 3 mois
- ✓ Copie du titre de propriété
- ✓ Attestation d'assurance de la ou des Parcelles
- ✓ Le cas échéant, copie du contrat de prêt pour le financement de l'acquisition de l'Immeuble
- ✓ En cas d'implication de tiers, copie des actes attestant du ou des droit(s) des tiers qui pourraient être impactés par le Projet (ex : tout type d'autres baux, conventions diverses donnant un droit sur le Site...)
- ✓ Le cas échéant, coordonnées du notaire du Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau

### ANNEXE 9 - Mandat d'autorisation

**L'INSTITUTION ADOUR** immatriculée au registre SIREN sous le n° 254 002 264, dont le siège est sis 38 rue Victor Hugo à 40025 MONT DE MARSAN CEDEX,

Représentée par Monsieur Paul CARRERE, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », de première part,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiée au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Hervé LECOMTE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », de deuxième part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Le **Promettant** autorise le **Bénéficiaire** :

- à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction de l'installation photovoltaïque dénommée ci-dessus « la Centrale » sur les parcelles indiquées ci-dessous :

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau**

Commune	Section	Numéro	Contenance		
HAGETMAU	AO	93	3 ha	20 a	27 ca
HAGETMAU	AP	21	27 ha	81 a	37 ca
HAGETMAU	AO	92	5 ha	70 a	90 ca
HAGETMAU	AP	17	3 ha	50 a	17 ca
MONSEGUR	ZT	78	1 ha	73 a	64 ca
MONSEGUR	ZA	54	1 ha	42 a	50 ca
MONSEGUR	ZT	1	1 ha	52 a	70 a
MONSEGUR	ZA	16	2 ha	00 a	90 ca
MONSEGUR	ZS	124	0 ha	46 a	26 ca
MONSEGUR	ZA	18	0 ha	07 a	00 ca
MONSEGUR	ZA	53	0 ha	24 a	63 ca
MONSEGUR	ZA	58	0 ha	08 a	60 ca
MONSEGUR	ZA	59	2 ha	32 a	60 ca
MONSEGUR	ZA	62	0 ha	36 a	50 ca
MONSEGUR	ZS	113	0 ha	81 a	19 ca
MONSEGUR	ZS	76	0 ha	08 a	90 ca
MONSEGUR	ZS	105	0 ha	53 a	09 ca
MONSEGUR	ZT	78	1 ha	73 a	64 ca
MONSEGUR	ZS	90	0 ha	19 a	95 ca
MONSEGUR	ZS	125	0 ha	41 a	63 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau**

MONSEGUR	ZS	57	5 ha	69 a	60 ca
MONSEGUR	ZS	85	0 ha	16 a	83 ca
MONSEGUR	ZS	140	1 ha	17 a	89 ca
MONSEGUR	ZS	91	0 ha	19 a	95 ca
MONSEGUR	ZS	8	0 ha	06 a	20 ca
MONSEGUR	ZS	39	0 ha	12 a	30 ca
MONSEGUR	ZS	131	0 ha	26 a	07 ca
MONSEGUR	ZS	96	0 ha	15 a	38 ca
MONSEGUR	ZS	102	0 ha	12 a	15 ca
MONSEGUR	ZT	73	0 ha	22 a	35 ca
MONSEGUR	ZS	111	0 ha	20 a	90 ca
MONSEGUR	ZS	60	0 ha	59 a	36 ca
MONSEGUR	ZS	118	4 ha	03 a	54 ca
MONSEGUR	ZS	80	0 ha	10 a	40 ca
MONSEGUR	ZS	88	0 ha	20 a	14 ca
MONSEGUR	ZS	127	0 ha	14 a	87 ca
MONSEGUR	ZS	61	3 ha	18 a	74 ca
MONSEGUR	ZS	138	0 ha	18 a	21 ca
MONSEGUR	ZS	74	0 ha	18 a	39 ca
MONSEGUR	ZS	2	0 ha	01 a	10 ca
MONSEGUR	ZS	115	0 ha	60 a	75 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau**

MONSEGUR	ZS	122	0 ha	44 a	76 ca
MONSEGUR	ZS	119	0 ha	45 a	63 ca
MONSEGUR	ZS	112	3 ha	08 a	30 ca
MONSEGUR	ZS	114	1 ha	73 a	61 ca
MONSEGUR	ZS	126	0 ha	70 a	37 ca
MONSEGUR	ZS	84	0 ha	16 a	25 ca
MONSEGUR	ZS	53	1 ha	33 a	20 ca
MONSEGUR	ZS	40	0 ha	36 a	20 ca
MONSEGUR	ZS	100	0 ha	11 a	98 ca
MONSEGUR	ZS	159	8 ha	19 a	09 ca
MONSEGUR	ZS	120	0 ha	67 a	57 ca
MONSEGUR	ZS	7	0 ha	13 a	20 ca
MONSEGUR	ZS	83	1 ha	57 a	70 ca
MONSEGUR	ZS	1	0 ha	05 a	60 ca
MONSEGUR	ZT	81	1 ha	48 a	83 ca
MONSEGUR	ZS	123	0 ha	51 a	24 ca
MONSEGUR	ZS	116	4 ha	01 a	25 ca
MONSEGUR	ZS	17	0 ha	15 a	40 ca
MONSEGUR	ZS	55	0 ha	14 a	30 ca
MONSEGUR	ZS	129	0 ha	14 a	18 ca
MONSEGUR	ZS	94	0 ha	10 a	08 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac d'Hagetmau**

MONSEGUR	ZS	99	0 ha	08 a	68 ca
MONSEGUR	ZS	103	0 ha	19 a	35 ca
MONSEGUR	ZS	93	0 ha	04 a	69 ca
MONSEGUR	ZS	82	0 ha	12 a	20 ca
MONSEGUR	ZT	84	1 ha	35 a	50 ca
MONSEGUR	ZT	2	1 ha	30 a	00 ca
MONSEGUR	ZS	97	0 ha	11 a	03 ca
MONSEGUR	ZS	87	0 ha	15 a	56 ca
MONSEGUR	ZT	1	1 ha	52 a	70 ca
MONSEGUR	ZS	117	1 ha	17 a	66 ca
MONSEGUR	ZS	121	0 ha	52 a	24 ca
MONSEGUR	ZT	75	3 ha	45 a	78 ca
Total			<b>107 ha</b>	<b>55 a</b>	<b>69. ca</b>

- à signer tout document ou pièce nécessaire à cet effet.

Fait à \_\_\_\_\_,

Le \_\_\_\_\_

Signature :

Pour le Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**L'INSTITUTION ADOUR** immatriculée au registre SIREN sous le n° 254 002 264, dont le siège est sis 38 rue Victor Hugo à 40025 MONT DE MARSAN CEDEX,

Représentée par Monsieur Paul CARRERE, en sa qualité de Président, dûment habilité *en vertu de la délibération n°* du aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », d'une part,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiées au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Hervé LECOMTE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », d'autre part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Dans le cadre de son activité de développement des énergies nouvelles, SERGIES est amenée à investir directement ou indirectement par l'intermédiaire de filiales ou sous-filiales, dans des installations de production d'électricité, notamment d'origine solaire, en vue de les exploiter et de vendre à tout fournisseur l'électricité produite. Ces installations sont destinées à être raccordées au réseau public de distribution d'électricité (le « **Réseau** »).

Le Promettant souhaite valoriser une ou plusieurs parcelles (ci-après l'« **Emplacement Loué** ») dont les caractéristiques et le plan figure en **Annexes 1 et 3** (ci-après dénommés le « **Site** »), en y installant des panneaux photovoltaïques flottants (ci-après le « **Projet** ») afin de construire une centrale de production d'électricité (ci-après la « **Centrale** »).

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

La Centrale devant être installée sur une ou plusieurs parcelles comprend de manière exhaustive les éléments suivants :

- La sécurisation du site (clôture, système de surveillance etc..)
- Les chemins d'accès pour la maintenance et les services de secours et d'incendie.
- Les structures flottantes qui seront directement ancrées dans le sol ou fixées aux berges. Le système de fixation retenu dépendra des conclusions des études de sols (G2AVP et G2Pro) et des contraintes identifiées sur site.
- Le système d'intégration des modules photovoltaïques venant se fixer sur les structures et les modules photovoltaïques ;
- Les appareils électriques nécessaires au fonctionnement de la Centrale (câblage, onduleurs, boîtiers de découplage et de livraison...), ainsi que le raccordement jusqu'au réseau de distribution publique.

Le coût de construction de la Centrale et de son raccordement au Réseau, conformément au descriptif technique figurant en **Annexe 3**, est à la charge du Bénéficiaire.

Le coût des travaux ou études en dehors de la réalisation de la Centrale décrite ci-dessus feront l'objet d'un partage entre les Parties conformément à la répartition prévue à l'**Annexe 4**.

SERGIES a manifesté son intérêt au Promettant pour investir dans l'aménagement et l'équipement de la Centrale afin de l'exploiter en qualité de producteur d'énergie électrique.

Pour préparer ce projet, SERGIES doit procéder aux études financières, administratives et techniques visant à confirmer l'intérêt, la faisabilité et la rentabilité de l'exploitation de la Centrale et obtenir les autorisations nécessaires (ci-après les « **Etudes de faisabilité** »).

Les Parties se sont donc entendues sur les termes de la présente promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et de la convention de mise à disposition (ci-après la « **Promesse de Bail emphytéotique** »), dont l'objet est de :

- i. définir le périmètre des Etudes de faisabilité, celles-ci nécessitant une mise à disposition du Site par le Promettant et une coordination étroite entre les Parties ;
- ii. définir les conditions suspensives déterminantes à la réalisation du Projet, lesquelles une fois levées, conduiront à la signature d'un acte constitutif de droits réels, en l'espèce un Bail Emphytéotique (ci-après le « **Bail Emphytéotique** ») ;
- iii. définir les conditions principales du Bail Emphytéotique qui sera conclu entre les Parties.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

### Article 1 **Propriété des Biens**

L'Emplacement Loué objet de la Promesse est décrit en **Annexe 1** et constitue le Site.

Le Bail portera précisément sur la ou les Parcelles permettant l'installation de la Centrale tel que décrit sur le plan figurant en **Annexe 3**.

### Article 2 **Conditions de réalisation des Etudes de faisabilité**

#### 2.1 **Description des Etudes de faisabilité**

Le Projet ne sera réalisé que sous réserve qu'une étude, permette d'en établir la faisabilité technique et juridique, ainsi que sa viabilité économique.

Les Etudes de faisabilité, dirigées par et à la charge du Bénéficiaire, pourront notamment comprendre les points suivants :

- Etude du gisement solaire du site,
- Détermination de l'emplacement de la Centrale, après étude des documents d'urbanisme applicables (POS, PLU...) et Etude des voies de desserte, d'un réseau routier et des voies d'accès provisoires,
- Etude de la faisabilité du raccordement électrique au réseau public d'électricité,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale,
- Obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire ou déclaration préalable) purgés de tout recours,
- Obtention de toutes les autorisations environnementales nécessaires purgées de tout recours,
- Obtention de l'autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité,
- Vérification de la viabilité financière du projet tenant notamment compte du régime économique en vigueur et des conditions de construction et d'exploitation,

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

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Promettant de la progression de ses démarches.

#### 2.2 **Engagement de coopération et de mise à disposition du Site par le Promettant**

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

Le Promettant donne au Bénéficiaire son accord pour la réalisation de l'étude de faisabilité et le dépôt de toute demande d'autorisation nécessaire ou l'accomplissement des formalités utiles à la réalisation du Projet.

Si les autorités compétentes le demandent, le Promettant s'engage notamment à consentir au Bénéficiaire, avec la plus grande diligence, les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à procéder à toutes études sur le Site (sondages, géomètre, ...) et à déposer les demandes d'autorisations administratives nécessaires, sous la forme requise, qu'impliquent la construction et l'exploitation de la Centrale.

En particulier, le Promettant accorde au Bénéficiaire et aux entreprises missionnées par le Bénéficiaire un libre accès sur le Site. La mise à disposition du Site pendant l'étude de faisabilité est stipulée conclue à titre gratuit. Tous dommages ou nuisances causés par l'étude de faisabilité seront indemnisés par le Bénéficiaire selon le barème de la Chambre d'Agriculture du département où se trouvent les parcelles endommagées ou, à défaut, à dire d'expert.

Le Promettant s'engage à collaborer activement avec le Bénéficiaire pour mener à bien l'étude de faisabilité. De même, le Bénéficiaire s'efforcera de réaliser l'étude de faisabilité selon le meilleur intérêt du Promettant.

### 2.3 Conséquences des études de faisabilité

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique permettent d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, les Parties concluront le bail emphytéotique.

Le Bénéficiaire, en sa qualité de preneur à bail et d'investisseur, fera réaliser, par une entreprise ayant été sélectionnée sur appel d'offres, l'installation de la Centrale sur la ou les Parcelles du Promettant.

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique ne permettent pas d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, elle notifiera au Promettant l'abandon du projet d'installation de la Centrale.

Les engagements résultant de la présente promesse de bail sous conditions suspensives seront déclarés nuls et non avenus, sans indemnité de part ni d'autre, chacune des Parties en ce qui la concerne étant alors dégagée de toute obligation à ce titre.

## Article 3 Promesse de bail emphytéotique et de servitudes

### 3.1 – Principes

Le Promettant s'oblige irrévocablement, et oblige solidairement ses ayants cause, à donner l'Emplacement Loué à bail emphytéotique (ci-après, le « **Bail** ») régi par les articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et à donner toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, au Bénéficiaire qui l'accepte et qui s'engage à prendre à bail emphytéotique sous

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

les mêmes conditions, jusqu'à la réitération d'un bail emphytéotique par acte notarié dont les principales dispositions sont définies à l'Article 8 ci-après.

Pendant toute la durée des présentes le Promettant ne peut donc ni licitement, ni efficacement, revenir sur son consentement. Avant l'expiration de cette durée, le Bénéficiaire a donc, à tout moment, la faculté de devenir emphytéote par une simple levée d'option.

Si cet engagement n'est pas respecté, le Promettant sera tenu de payer au Bénéficiaire, à titre de clause pénale, tout dommage et intérêts supportés et justifiés par le Bénéficiaire.

En cas de levée d'option et de conclusion du Bail, le Bénéficiaire pourra à cette occasion se substituer ou s'adjoindre, à titre onéreux ou gratuit, toute personne morale de son choix.

### 3.2 Durée de la Promesse

La présente Promesse est valable pendant une durée de Six (6) années à compter du jour de sa signature par les Parties (la « **Durée Initiale** »).

Si à l'issue de la Durée Initiale, et à défaut d'avoir été résiliée aux conditions prévues aux présentes, la Promesse sera prorogée tacitement pour une durée maximale d'Une (1) année (la « **Durée Prorogée** »).

Passé le terme de la Promesse (terme de la Durée Initiale à défaut de prorogation ou terme de la Durée Prorogée), si 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.

### Article 4 Conditions Suspensives stipulées au profit du Bénéficiaire

Les Conditions Suspensives, considérées comme déterminantes pour le Bénéficiaire et sans lesquelles il n'aurait pas contracté, sont stipulées dans son seul intérêt.

La prise d'effet du Bail est soumise à la réalisation, avant le terme de la Promesse, des conditions suspensives suivantes :

- i. La justification par le Promettant de l'origine de propriété régulière du Site ;
- ii. La production par le Promettant d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois de la date de signature du Bail attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie de la ou des Parcelles ;
- iii. L'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du Site ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

- iv. Un résultat satisfaisant des études de faisabilité technique, financière et juridique, réalisées par le Bénéficiaire ;
- v. La réalisation par le Promettant d'un état descriptif de division volumétrique avec constitution des servitudes nécessaires entre les volumes. Cette division en volume ne sera effectuée que si nécessaire pour des questions liées à l'exploitation de la parcelle. Le Bénéficiaire jugera de la nécessité de cette condition suspensive.
- vi. L'obtention par le Bénéficiaire ou son substitué de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires - les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours - pour permettre l'installation de la Centrale ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de la Centrale dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- vii. La signature entre le Bénéficiaire et l'acheteur obligé d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale ;
- viii. La signature entre le Bénéficiaire et le gestionnaire du réseau de distribution d'un contrat de raccordement et d'exploitation de la Centrale au Réseau Public ;
- ix. L'obtention d'un financement bancaire pour la réalisation du Projet.
- x. En cas d'hypothèques ou de servitudes grevant les parcelles concernées par le Projet : l'obtention par le Promettant de la mainlevée de ces hypothèques et/ou de la suppression de ces servitudes ;
- xi. Si des droits ont déjà été conférés par le Promettant à des tiers sur les parcelles du terrain du Projet (bail, mise à disposition...) : l'obtention par le Promettant de la résiliation de ces droits afin de permettre la réalisation du Projet et l'exploitation de la Centrale.
- xii. Enfin le cas échéant, l'obtention des autorisations de tout tiers impliqué ou impacté par le Projet, et la signature de tout autre document qui serait rendu obligatoire par un texte réglementaire non publié à ce jour.

Les Parties s'engagent à se tenir informées mutuellement de la réalisation de chacune de ces conditions suspensives, qui peuvent se réaliser dans un ordre indifférent.

### Article 5 **Non-réalisation des Conditions Suspensives**

Le Bénéficiaire pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 4 ne seraient pas réalisées dans le délai de réalisation prévu, opter pour l'une des trois (3) solutions suivantes :

- renoncer au bénéfice des présentes, sans indemnité de part et d'autre, la présente promesse de bail devenant caduque et les Parties se trouveront libérées de tout engagement, sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

- notifier au Promettant, au moins deux (2) mois avant l'expiration du délai de réalisation, son intention de proroger le Délai de Réalisation, sans que cette prorogation puisse excéder trois (3) ans supplémentaires.
- notifier au Promettant, son intention de renoncer purement et simplement au bénéfice de la ou des Conditions Suspensives concernées auquel cas le Bail sera immédiatement réitéré aux conditions de l'article 8.

### Article 6 **Déclaration des Parties**

Le Bénéficiaire déclare et garantit au Promettant :

- que sa comparution est exacte,
- avoir qualité pour souscrire seul le Bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.

Le Promettant déclare et garantit au Bénéficiaire :

- que sa comparution est exacte,
- que la concession de la présente promesse ainsi que, le cas échéant, le Bail est conforme à son objet social et à son intérêt social ,
- avoir qualité pour consentir seul le Bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans sa situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.
- que l'Emplacement Loué et ses accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative,
- qu'à sa connaissance, à la date des présentes, aucune servitude, susceptible de porter atteinte aux droits issus de la présente promesse de Bail, ne grève la ou les Parcelle(s),
- qu'aucun vice ni défaut de conformité n'affectent la ou les Parcelles,
- que la ou les Parcelle(s) n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques au bon fonctionnement de la Centrale,
- que la ou les Parcelle(s) ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage,

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure,

- que, à sa connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur la ou les Parcelles
- que, à sa connaissance, d'une façon générale, la ou les Parcelle(s) sont libres de tous obstacles factuels, légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du projet de Centrale et faire obstacle de la libre jouissance de l'Emplacement Loué par le Bénéficiaire.

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

### Article 7 Signature du Bail Emphytéotique

Les Parties conviennent que la présente Promesse de Bail sous conditions suspensives sera réitérée sans pour autant que la prise d'effet des engagements pris par les Parties au titre des présentes ne soit suspendue à cette réitération.

Dans l'hypothèse où les Conditions Suspensives visées à l'Article 4 seraient réalisées, ou que le Bénéficiaire y aurait renoncé, les Parties s'obligent à réitérer le Bail en la forme authentique dans les conditions de l'article 8, aux frais du Bénéficiaire, dans un délai de deux (2) mois à compter, selon le cas, de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ou, de la date à laquelle le Bénéficiaire aura fait connaître au Promettant sa décision de renoncer au bénéfice des conditions suspensives qui n'auraient pas été réalisées.

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

### Article 8 Caractéristiques principales du Bail Emphytéotique

Les Parties conviennent expressément et d'un commun accord que le Bail Emphytéotique, s'il se réalise, sera régularisé par elles selon les conditions essentielles du présent article.

#### 8.1 **Objet du Bail emphytéotique**

Le Bail objet de la présente Promesse de Bail emphytéotique sera consenti aux fins d'installation, par l'entreprise choisie par le Bénéficiaire et sous la maîtrise d'Ouvrage de ce dernier, sur l'Emplacement Loué, de l'équipement constituant la Centrale tel que décrit en préambule et de réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public, en vue de la vente par le Bénéficiaire à tout distributeur habilité, de l'électricité produite par ladite Centrale.

En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, le Bénéficiaire bénéficiera également de tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire au raccordement de la Centrale au Réseau Public, ainsi que tous les accessoires strictement nécessaires à l'exploitation de la Centrale.

#### 8.2 **Installation et raccordement de la Centrale**

Le Bénéficiaire pourra installer la Centrale et ses accessoires à ses frais exclusifs sur l'Emplacement Loué, et procéder à son raccordement.

Le Bénéficiaire informe le Promettant qu'il installera la Centrale et ses accessoires, en tant que Maître d'Ouvrage, à ses frais exclusifs, sur l'Emplacement Loué, une fois la prise de possession de l'Emplacement Loué effectuée, et à faire procéder à son raccordement.

La Centrale devra garantir la sécurité des personnes et des biens selon les normes en vigueur au dépôt du permis de construire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

Le Bénéficiaire devra faire installer la Centrale et ses accessoires et faire exécuter les travaux et aménagements de raccordement au Poste de transformation, et plus généralement au Réseau Public conformément aux règles de l'Art et aux dispositions du permis de construire relatif à la Centrale.

Le Promettant sera invité à constater l'achèvement de l'installation de la Centrale afin de lui permettre, le cas échéant, de formuler ses réserves éventuelles.

La constatation de cet achèvement donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par le Promettant et le Bénéficiaire, à défaut d'un tel état des lieux, la structure sera réputée comme avoir été laissée en bon état lors de l'achèvement des travaux. En cas de désaccord entre les Parties pour constater cet achèvement, il y sera procédé par un tiers arbitre que les parties désigneront à cette fin. Dans le cas où ce constat d'achèvement serait assorti de réserves, Le Bénéficiaire devra procéder à toute intervention nécessaire à la levée des dites réserves dans les meilleurs délais.

### 3.3 Charges et conditions du bail

#### a) Propriété de la Centrale et des travaux et aménagements de raccordement

Pendant toute la durée du bail, la Centrale installée sur l'Emplacement Loué ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par l'intermédiaire du Bénéficiaire seront et resteront sa propriété.

A l'expiration du Bail et sur demande expresse écrite du Promettant respectant un préavis de 12 mois, le Bénéficiaire s'engage à respecter la proposition choisie par le Promettant :

- L'équipement devient la propriété du Promettant, moyennant une rétrocession gratuite.
- Le Bénéficiaire dépose l'installation.
- Les Parties concluent un nouveau bail emphytéotique pour permettre au Bénéficiaire de maintenir une activité de production d'électricité.

#### b) Entretien, maintenance

Le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance la Centrale ainsi que les aménagements de raccordement et tous les accessoires utiles à la Centrale, et faire effectuer à ses frais les réparations ou investissements de toute nature sur lesdits équipements, aménagements de raccordement et accessoires, de nature à garder la Centrale conforme aux normes en vigueur.

Le Promettant s'engage quant à lui, à assurer au Bénéficiaire et aux entreprises sous-traitantes mandatées par le Bénéficiaire, notamment pour la maintenance curative ou préventive, un accès et une jouissance paisible de l'Emplacement Loué, à le garantir des vices cachés et à effectuer, à sa charge, les réparations autres que locatives se rapportant à l'Emplacement Loué.

De la même façon, le Promettant s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles, notamment attenantes à l'Emplacement Loué, de manière telle qu'aucun incident ne puisse,

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de la Centrale ou causer des dommages à cette dernière.

### c) Sous Location

Le Bénéficiaire pourra louer librement la Centrale installée sur l'Emplacement Loué pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du bail objet de la présente promesse. En conséquence, à l'expiration du bail pour quelque cause que ce soit, notamment par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par le Bénéficiaire ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le Promettant ait à payer d'indemnité à qui que ce soit.

### d) Cession - Transmission

Le Bénéficiaire pourra céder tout ou partie de ses droits au bail objet de la présente promesse ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le Promettant à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail, le Bénéficiaire restant solidairement tenue aux clauses et conditions du Bail.

### e) Contributions, impôts et taxes

Le Bénéficiaire acquittera pendant toute la durée du bail objet de la présente promesse les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la Centrale, les travaux et aménagements de raccordement seront ou pourront être directement assujettis.

### f) Obligations du Promettant

Le Promettant laissera libre accès au Bénéficiaire ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'installation de la Centrale et à l'exécution des travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à leur entretien, maintenance ou contrôle et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avéreraient nécessaires.

Le Promettant garantit au Bénéficiaire la jouissance paisible de l'Emplacement Loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

Le Promettant s'interdit, une fois la Centrale installée et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ladite Centrale et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc...) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

En particulier, le Promettant s'interdit de réaliser toute construction ou plantation de végétaux qui pourrait diminuer le rendement ou les conditions de fonctionnement de la Centrale dans un périmètre de 250 mètres autour du projet, sauf accord préalable express du Bénéficiaire. Le Promettant devra également réaliser l'entretien des abords lui appartenant pour ne pas diminuer le rendement de la Centrale (entretien, fauche, débroussaillage etc..).

Hors cas de force majeure, dans le cas où il serait nécessaire de procéder ultérieurement à la mise en service de la Centrale, à des travaux sur l'Emplacement Loué sans que ces travaux (i) soient rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation de la Centrale ou (ii) soient consécutifs à une défectuosité, avarie ou accident provenant de la Centrale, et (iii) alors que

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

ces travaux obligeraient à déposer temporairement tout ou partie de la Centrale, le Promettant devra en avertir le Bénéficiaire en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation prévisible de la Centrale ou de la partie de la Centrale concernée.

Dans l'hypothèse susmentionnée, et sauf accord contraire entre les Parties, les frais de dépose, de remise en place et de pertes d'exploitation calculées selon la formule définie en **Annexe 7**, seront supportés par le Promettant.

En cas de dépose et repose de la Centrale rendue nécessaire par la survenance d'un cas de Force majeure, les frais consécutifs seront pris en charge par le Bénéficiaire.

Le Promettant reconnaît que la Centrale, une fois installée, aura un impact visuel sur la ou les Parcelles et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce chef.

### 8.4 Assurances

Les Parties s'engagent à détenir une ou plusieurs polices d'assurances auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables couvrant de manière précise l'intégralité des activités ou installations relevant du Bail, et notamment la responsabilité civile, professionnelle, et les dommages pour les biens mobiliers et immobiliers.

Le Promettant s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Bénéficiaire et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Corrélativement, le Bénéficiaire s'engage pour elle-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Promettant et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'elle a souscrites.

Ces polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renonciations réciproques à recours.

En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée devra être employée à la réparation du sinistre, notamment à la reconstruction de ou des ouvrages de l'Emplacement Loué ou à leur remise en état par la reconstruction des éléments détruits, sauf accord unanime contraire notifié par chaque Partie.

Chacune des Parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

Les Parties s'engagent à transmettre à l'autre Partie, préalablement à la signature de la présente Convention, une attestation d'assurance valable pour l'année en cours.

Le Promettant s'engage en outre à communiquer au Bénéficiaire les attestations d'assurances des entreprises qui seraient éventuellement chargées de la réalisation de certains travaux en vue de l'exécution des présentes.

### 8.5 Création de servitudes

Les servitudes suivantes sont susceptibles d'être mise en place sur demande du Bénéficiaire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

Le Promettant, avant la réitération de la présente promesse pour signature du Bail emphytéotique, s'engage à consentir toutes servitudes nécessaires à l'installation et l'exploitation par le Bénéficiaire de la Centrale, telle que ces servitudes sont reprises, dans leur principe et de manière non exhaustive, ci-dessous.

a) Servitude d'appui

Chaque volume supérieur bénéficiera, à l'égard du lot inférieur, d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur. Les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations à faire dans les lots supérieurs ; les constructions et aménagements des lots supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

b) Servitude d'accrochage et d'ancrage

Les lots de volumes supérieurs du Fonds Dominant sont grevés par rapport aux lots inférieurs du Fonds Servant de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs à la Centrale, sans qu'il puisse être portée atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Ces servitudes entraînent au profit de leurs Bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, l'obligation d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans le sol. Les frais d'entretien et réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

c) Servitude de vues et Prospects de surplombs

Les lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement de servitudes de vue, de prospect et de surplombs, résultant de l'implantation des ouvrages déterminés par les permis de construire et éventuellement de leurs modificatifs.

d) Servitude de passage et d'accès

Chacun des lots bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble. Les propriétaires des volumes ou droits de superficie devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des immeubles et, si besoin est, laisser le passage aux architectes, entre Bénéficiaires et ouvriers chargés soit de la vérification des installations, soit de la surveillance, ou de la conduction et exécution des travaux.

e) Servitude de réseaux

Les différents lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes, à savoir :

- De passage des divers réseaux, canalisations et gaines, notamment eau, électricité, égout, téléphone etc.
- De passage et d'accès nécessaires à l'entretien et à la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devraient être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu au préalable l'accord formel de l'architecte, de bureau d'études et du bureau de contrôle, attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits etc.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir primitivement chacune des propriétés ou copropriétés (notamment en ce qui concerne l'eau, l'électricité, le téléphone, la ventilation) seront supportés intégralement par les Bénéficiaires des dits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont la réparation et l'entretien des équipements (tuyauterie, canalisation...) seront supportés par la propriété ou la copropriété qui en sera l'utilisatrice, quand ils seront destinés à la desserte exclusive d'une propriété ou copropriété.

### f) Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les volumes supérieurs bénéficient, à l'encontre des volumes ou lots inférieurs, de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie, en ce, comprises les servitudes de passage et d'accès nécessaires à l'entretien et aux réparations desdits équipements.

La présente constitution de servitudes est consentie à titre gratuit.

## 8.6 Résiliation du bail – Inexécution du contrat

### a) Résiliation à l'initiative du Promettant

Le Promettant pourra résilier le Bail de plein droit en cas d'inexécution grave par le Bénéficiaire des charges et conditions dudit Bail, telle que le défaut de paiement de la redevance annuelle, trois mois après une sommation d'exécuter ou de payer délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Promettant de se prévaloir de la présente clause.

Toutefois, dans le cas où le Bénéficiaire ou ses ayants-droit auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie de l'Équipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, aucune résiliation du Bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'opposabilité aux tiers bénéficiaires de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, intervenir à la requête du Promettant avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers. Si, à l'expiration de ce délai de deux mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au Promettant leur substitution pure et simple dans les obligations du Bénéficiaire, la résiliation pourra intervenir.

### b) Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire pourra, en cas d'inexécution par le Promettant de l'une quelconque des charges et conditions du Bail, résilier de plein droit le Bail, trois mois après une sommation

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Bénéficiaire de se prévaloir de la présente clause.

Par ailleurs, il est expressément convenu entre les parties que le Bénéficiaire pourra résilier immédiatement le bail en cas de modification substantielle, par un tiers ou le Promettant, de l'ensoleillement de la Centrale et ce, notamment en raison de constructions voisines et de plantations, quelle qu'en soit la nature.

Le Bénéficiaire aura alors droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice.

### 8.7 Droit de préférence

Si, en cours de la Promesse ou du Bail, le Promettant se décidait à vendre la ou les Parcelles objet du Bail, il s'oblige à les proposer par priorité au Bénéficiaire.

À cet effet, il lui notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social le prix et les conditions de la vente projetée.

Le Bénéficiaire disposera d'un délai de 30 jours, à compter de la réception de la notification, pour exercer son droit de préférence, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à des conditions identiques. À défaut, elle est considérée comme ayant refusé l'offre. Il est précisé que :

- en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au Bénéficiaire, la date de l'avis de refus fixe le point de départ du délai de 30 jours ;
- pour la notification de la réponse au Promettant, la date prise en compte est celle figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

### Article 9 Exclusivité

Pendant la durée de la présente Promesse, et jusqu'à la réitération du Bail en la forme authentique, le Promettant s'engage à :

- Ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient l'utilisation de la ou des Parcelles ;
- Ne pas consentir à un tiers quelconque une promesse de bail emphytéotique, un bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du Bénéficiaire au titre des présentes ;
- Informer le Bénéficiaire par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification substantiels concernant les Parcelles ou une partie de celles-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du Bénéficiaire au titre des présentes et/ou du Bail ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie des Parcelles, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le Bénéficiaire ne puisse en aucune façon être inquiétée en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;
- De façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du le Bénéficiaire au titre des présentes et notamment à ne pas porter atteinte au potentiel solaire de la Parcelle et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum de la Centrale.

Le Bénéficiaire se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation des présentes, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre des présentes, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

### Article 10 **Confidentialité**

Les présentes, ses Annexes et toute information liée au Projet ainsi que toute information liée à d'autres projets du Bénéficiaire doivent être considérées comme confidentielles.

Son contenu comme son existence ne pourra être révélé en aucune circonstance par aucune des Parties sauf (i) par le Bénéficiaire à tous investisseurs potentiels, (ii) à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire dans le cadre de procédures auxquelles les Parties concernées seraient parties prenantes et (iii) à toute administration ou juridiction, pour les besoins de son exécution.

### Article 11 **Dispositions diverses**

#### 11.1 **Divisibilité – Modifications**

Si une ou plusieurs des stipulations de la présente Promesse de Bail sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et conserveront toute leur portée.

Les Parties s'efforceront de bonne foi de substituer aux dispositions non valides toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique du présent contrat.

Il en sera de même du Bail notarié.

#### 11.2 **Élection de domicile**

Pour l'exécution de la présente, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectif, indiqué, en tête des présentes.

#### 11.3 **Notifications**

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue**

Toutes les notifications résultant de l'application des présentes devront être effectuées par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu des Parties ou à toute autre adresse qui serait ultérieurement notifiée par l'une des Parties à l'autre. Toute notification est réputée reçue le jour de la première présentation par la Poste de la lettre recommandée mentionnée ci-dessus.

### **11.4 Loi applicable**

Le présent contrat est soumis au droit français.

### **11.5 Litiges**

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Emplacement Loué objet des présentes.

### **Article 12 Annexes**

Les annexes suivantes font parties intégrante du présent Accord :

ANNEXE 1 : Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

ANNEXE 2 : Servitudes légales, administratives et conventionnelles

ANNEXE 3 : Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnelle de la Centrale et du poste de livraison

ANNEXE 4 : État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)

ANNEXE 5 : Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux

ANNEXE 6 : Redevance et durée du Bail Emphytéotique

ANNEXE 7 : Indemnisation des pertes d'exploitation

ANNEXE 8 : Pièces et informations à transmettre par le Promettant

ANNEXE 9 : Mandat du Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En 2 exemplaires originaux de 17 pages + 9 annexes.

Pour le Bénéficiaire

**SERGIES**

Hervé LECOMTE  
Directeur Général

Pour le Promettant

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

### ANNEXE 1 - Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

#### Désignation de la ou des parcelles du Site

Commune	Section	Numéro	Contenance		
MAZEROLLES	C	959	0 ha	5 a	61 ca
MAZEROLLES	C	934	1 ha	37 a	28 ca
MAZEROLLES	C	506	0 ha	16 a	00 ca
MAZEROLLES	C	958	2 ha	80 a	62 ca
MAZEROLLES	C	964	19 ha	57 a	42 ca
MAZEROLLES	C	960	9 ha	88 a	07 ca
MAZEROLLES	C	966	0 ha	12 a	19 ca
MAZEROLLES	C	586	0 ha	64 a	50 ca
MAZEROLLES	C	505	0 ha	20 a	00 ca
MAZEROLLES	C	587	1 ha	89 a	30 ca
MAZEROLLES	C	965	0 ha	07 a	19 ca
MAZEROLLES	C	967	0 ha	87 a	20 ca
MOMAS	C	1141	24 ha	36 a	39 ca
MOMAS	C	12	0 ha	90 a	25 ca
MOMAS	C	11	0 ha	25 a	60 ca
MOMAS	C	10	0 ha	05 a	45 ca
MOMAS	C	14	0 ha	36 a	80 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

MOMAS	C	16	0 ha	23 a	95 ca
MOMAS	ZD	30	4 ha	95 a	19 ca
MOMAS	C	8	0 ha	75 a	00 ca
MOMAS	C	1097	0 ha	14 a	58 ca
MOMAS	C	13	0 ha	71 a	00 ca
MOMAS	C	17	0 ha	33 a	65 ca
MOMAS	C	15	0 ha	75 a	20 ca
MOMAS	C	9	0 ha	16 a	00 ca
MOMAS	C	3	0 ha	39 a	10 ca
Total			<b>71 ha</b>	<b>46 a</b>	<b>64 ca</b>

### Formulaire de demande de renseignements

Le formulaire Cerfa n° 11194\*04 a été rempli suivant les informations transmises par le Promettant et transmis par mail ou par courrier à l'administration.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

### ANNEXE 2 - Servitudes légales, administratives et conventionnelles

Le bailleur déclare qu'il n'a laissé acquérir ni conféré aucune servitude sur l'immeuble et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux, de la loi et des textes réglementaires en général, et notamment du Code et des règlements d'urbanisme et de voirie et de ceux régissant la protection de l'environnement ;
- des énonciations de son titre de propriété et autres actes ou documents qui y sont relatifs.

Au sujet de ces dernières, le bailleur déclare que les biens immobiliers objets des présentes ne sont grevés de la ou des servitudes suivantes (*à défaut de servitude, indiquer ci-après la mention « Aucune servitude »*) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

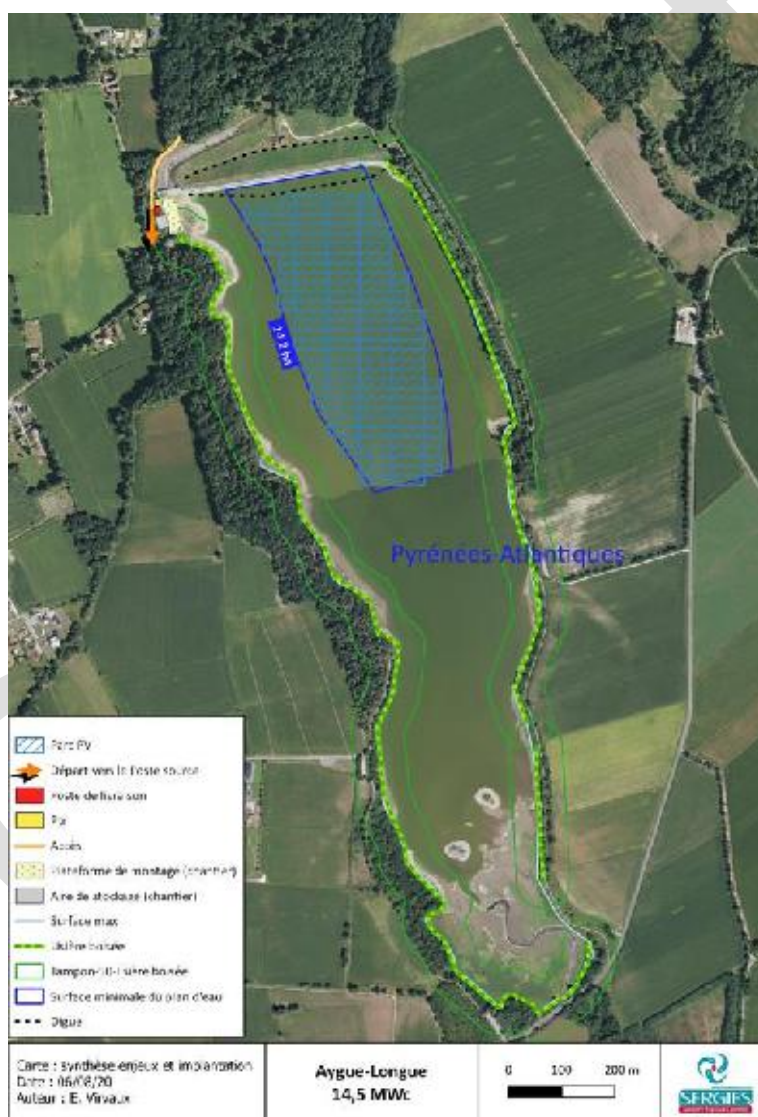
## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

### ANNEXE 3 - Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnel de la Centrale et du poste de livraison

Surface cadastrale : 71 hq

Surface du plan d'eau en niveau d'eau maximum : environ 58 ha

Surface photovoltaïque envisagée : environ 14 ha



Plan(s) de l'implantation et de l'installation prévue (pourra évoluer sensiblement en fonction des études d'exécution), y compris le poste de livraison.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

### **ANNEXE 4 - État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)**

Si la zone dans lequel se trouve le logement loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État, un état des risques naturels et technologiques établi conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement est joint en annexe aux présentes.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

### ANNEXE 5 - Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux et études hors installation de la Centrale

Les PARTIES conviennent que l'ensemble des travaux nécessaires à la mise en place de l'installation photovoltaïque sont à la charge du Bénéficiaire.

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

### ANNEXE 6 - Redevance et durée du Bail Emphytéotique

#### Redevance

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer consistant en :

- d'une part la prise en charge des travaux d'installation de la Centrale ;
- et d'autre part une redevance annuelle d'un montant de :
  - o 3000 € par hectare de surface couverte par l'installation flottante jusqu'à la surface prévue dans le scénario cible de notre dossier de réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt
  - o 6000 € par hectare de surface couverte par l'installation flottante supplémentaire au-delà dudit scénario cible.

La redevance sera payable au Promettant, à terme échu, au plus tard le 31 janvier de l'année suivant la date de mise en service. La première redevance sera donc payée, si la Centrale est mise en service en année N, au plus tard le 31 janvier de l'année N+1.

Par « date de mise en service » on entend la date à laquelle la Centrale injecte les premiers kilowattheures dans le Réseau Public de Distribution.

#### Indexation

$$\text{Loyer}_1 = \text{Loyer}_0 \times L$$

Où :

- $\text{Loyer}_1$  = loyer à payer l'année considérée
- $\text{Loyer}_0$  = loyer de l'année précédente, pour la première année le loyer est indiqué à la présente promesse.
- $L = 0,8 + 0,1 (\text{ICHTrev-TS} / \text{ICHTrev-TS0}) + 0,1 (\text{FM0ABE0000} / \text{FM0ABE00000})$

Cette formule correspond à l'indexation du tarif d'achat de l'électricité sur les 20 premières années d'exploitation.

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 ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

3. ICHTrev-TS0 et FM0ABE00000 sont les dernières valeurs définitives connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

### Prise d'effet – Durée - Prorogations

Le bail est consenti et accepté pour une durée de quarante (40) ans qui commencera à courir à compter de la réitération du bail emphytéotique devant notaire, et sera reconductible pour deux périodes de dix (10) ans à la demande du Bénéficiaire et sous réserve que ce dernier en informe, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Promettant dans les (2) mois précédant l'expiration du Bail.

D'ores et déjà, le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

La durée du bail, en cas d'interruption de fonctionnement de la Centrale durant plus de trois mois pour des causes extérieures aux Parties, sera prorogée de la durée de cette interruption, sans que la durée totale du bail n'excède 99 ans

L'interruption de fonctionnement non causée par le comportement fautif de l'une des Parties, ne donnera pas lieu à indemnité, de part ni d'autre.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

### ANNEXE 7 - Indemnisation des pertes d'exploitation

Le montant de l'indemnité de la perte de production est calculé selon la formule suivante (en €) :

Production électrique journalière moyenne à la période concernée (kWh)

x

Tarif d'achat en vigueur (€ / kWh)

x

Nombre de jours de perte d'exploitation

Paraphe  
Bénéficiaire

Paraphe  
Promettant

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

### ANNEXE 8 - Pièces et informations à transmettre par le Promettant

- ✓ Pour une personne physique : copie du livret de famille et copie de la carte nationale d'identité
- ✓ Pour une personne morale : copie certifiée conforme des statuts à jour et extrait K-Bis de moins de 3 mois
- ✓ Copie du titre de propriété
- ✓ Attestation d'assurance de la ou des Parcelles
- ✓ Le cas échéant, copie du contrat de prêt pour le financement de l'acquisition de l'Immeuble
- ✓ En cas d'implication de tiers, copie des actes attestant du ou des droit(s) des tiers qui pourraient être impactés par le Projet (ex : tout type d'autres baux, conventions diverses donnant un droit sur le Site...)
- ✓ Le cas échéant, coordonnées du notaire du Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

### ANNEXE 9 - Mandat d'autorisation

**L'INSTITUTION ADOUR** immatriculée au registre SIREN sous le n° 254 002 264, dont le siège est sis 38 rue Victor Hugo à 40025 MONT DE MARSAN CEDEX,

Représentée par Monsieur Paul CARRERE, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », de première part,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiée au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Hervé LECOMTE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », de deuxième part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Le **Promettant** autorise le **Bénéficiaire** :

- à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction de l'installation photovoltaïque dénommée ci-dessus « la Centrale » sur les parcelles indiquées ci-dessous :

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue**

Commune	Section	Numéro	Contenance		
MAZEROLLES	C	959	0 ha	5 a	61 ca
MAZEROLLES	C	934	1 ha	37 a	28 ca
MAZEROLLES	C	506	0 ha	16 a	00 ca
MAZEROLLES	C	958	2 ha	80 a	62 ca
MAZEROLLES	C	964	19 ha	57 a	42 ca
MAZEROLLES	C	960	9 ha	88 a	07 ca
MAZEROLLES	C	966	0 ha	12 a	19 ca
MAZEROLLES	C	586	0 ha	64 a	50 ca
MAZEROLLES	C	505	0 ha	20 a	00 ca
MAZEROLLES	C	587	1 ha	89 a	30 ca
MAZEROLLES	C	965	0 ha	07 a	19 ca
MAZEROLLES	C	967	0 ha	87 a	20 ca
MOMAS	C	1141	24 ha	36 a	39 ca
MOMAS	C	12	0 ha	90 a	25 ca
MOMAS	C	11	0 ha	25 a	60 ca
MOMAS	C	10	0 ha	05 a	45 ca
MOMAS	C	14	0 ha	36 a	80 ca
MOMAS	C	16	0 ha	23 a	95 ca
MOMAS	ZD	30	4 ha	95 a	19 ca
MOMAS	C	8	0 ha	75 a	00 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de l'Ayguelongue

MOMAS	C	1097	0 ha	14 a	58 ca
MOMAS	C	13	0 ha	71 a	00 ca
MOMAS	C	17	0 ha	33 a	65 ca
MOMAS	C	15	0 ha	75 a	20 ca
MOMAS	C	9	0 ha	16 a	00 ca
MOMAS	C	3	0 ha	39 a	10 ca
Total			<b>71 ha</b>	<b>46 a</b>	<b>64 ca</b>

- à signer tout document ou pièce nécessaire à cet effet.

Fait à \_\_\_\_\_,

Le \_\_\_\_\_

Signature :

Pour le Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**L'INSTITUTION ADOUR** immatriculée au registre SIREN sous le n° 254 002 264, dont le siège est sis 38 rue Victor Hugo à 40025 MONT DE MARSAN CEDEX,

Représentée par Monsieur Paul CARRERE, en sa qualité de Président, dûment habilité *en vertu de la délibération n°* du aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », d'une part,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiées au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Hervé LECOMTE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », d'autre part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Dans le cadre de son activité de développement des énergies nouvelles, SERGIES est amenée à investir directement ou indirectement par l'intermédiaire de filiales ou sous-filiales, dans des installations de production d'électricité, notamment d'origine solaire, en vue de les exploiter et de vendre à tout fournisseur l'électricité produite. Ces installations sont destinées à être raccordées au réseau public de distribution d'électricité (le « **Réseau** »).

Le Promettant souhaite valoriser une ou plusieurs parcelles (ci-après l'« **Emplacement Loué** ») dont les caractéristiques et le plan figure en **Annexes 1 et 3** (ci-après dénommés le « **Site** »), en y installant des panneaux photovoltaïques flottants (ci-après le « **Projet** ») afin de construire une centrale de production d'électricité (ci-après la « **Centrale** »).

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

La Centrale devant être installée sur une ou plusieurs parcelles comprend de manière exhaustive les éléments suivants :

- La sécurisation du site (clôture, système de surveillance etc..)
- Les chemins d'accès pour la maintenance et les services de secours et d'incendie.
- Les structures flottantes qui seront directement ancrées dans le sol ou fixées aux berges. Le système de fixation retenu dépendra des conclusions des études de sols (G2AVP et G2Pro) et des contraintes identifiées sur site.
- Le système d'intégration des modules photovoltaïques venant se fixer sur les structures et les modules photovoltaïques ;
- Les appareils électriques nécessaires au fonctionnement de la Centrale (câblage, onduleurs, boîtiers de découplage et de livraison...), ainsi que le raccordement jusqu'au réseau de distribution publique.

Le coût de construction de la Centrale et de son raccordement au Réseau, conformément au descriptif technique figurant en **Annexe 3**, est à la charge du Bénéficiaire.

Le coût des travaux ou études en dehors de la réalisation de la Centrale décrite ci-dessus feront l'objet d'un partage entre les Parties conformément à la répartition prévue à l'**Annexe 4**.

SERGIES a manifesté son intérêt au Promettant pour investir dans l'aménagement et l'équipement de la Centrale afin de l'exploiter en qualité de producteur d'énergie électrique.

Pour préparer ce projet, SERGIES doit procéder aux études financières, administratives et techniques visant à confirmer l'intérêt, la faisabilité et la rentabilité de l'exploitation de la Centrale et obtenir les autorisations nécessaires (ci-après les « **Etudes de faisabilité** »).

Les Parties se sont donc entendues sur les termes de la présente promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et de la convention de mise à disposition (ci-après la « **Promesse de Bail emphytéotique** »), dont l'objet est de :

- i. définir le périmètre des Etudes de faisabilité, celles-ci nécessitant une mise à disposition du Site par le Promettant et une coordination étroite entre les Parties ;
- ii. définir les conditions suspensives déterminantes à la réalisation du Projet, lesquelles une fois levées, conduiront à la signature d'un acte constitutif de droits réels, en l'espèce un Bail Emphytéotique (ci-après le « **Bail Emphytéotique** ») ;
- iii. définir les conditions principales du Bail Emphytéotique qui sera conclu entre les Parties.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

### Article 1 Propriété des Biens

L'Emplacement Loué objet de la Promesse est décrit en **Annexe 1** et constitue le Site.

Le Bail portera précisément sur la ou les Parcelles permettant l'installation de la Centrale tel que décrit sur le plan figurant en **Annexe 3**.

### Article 2 Conditions de réalisation des Etudes de faisabilité

#### 2.1 Description des Etudes de faisabilité

Le Projet ne sera réalisé que sous réserve qu'une étude, permette d'en établir la faisabilité technique et juridique, ainsi que sa viabilité économique.

Les Etudes de faisabilité, dirigées par et à la charge du Bénéficiaire, pourront notamment comprendre les points suivants :

- Etude du gisement solaire du site,
- Détermination de l'emplacement de la Centrale, après étude des documents d'urbanisme applicables (POS, PLU...) et Etude des voies de desserte, d'un réseau routier et des voies d'accès provisoires,
- Etude de la faisabilité du raccordement électrique au réseau public d'électricité,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale,
- Obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire ou déclaration préalable) purgés de tout recours,
- Obtention de toutes les autorisations environnementales nécessaires purgées de tout recours,
- Obtention de l'autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité,
- Vérification de la viabilité financière du projet tenant notamment compte du régime économique en vigueur et des conditions de construction et d'exploitation,

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

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Promettant de la progression de ses démarches.

#### 2.2 Engagement de coopération et de mise à disposition du Site par le Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

Le Promettant donne au Bénéficiaire son accord pour la réalisation de l'étude de faisabilité et le dépôt de toute demande d'autorisation nécessaire ou l'accomplissement des formalités utiles à la réalisation du Projet.

Si les autorités compétentes le demandent, le Promettant s'engage notamment à consentir au Bénéficiaire, avec la plus grande diligence, les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à procéder à toutes études sur le Site (sondages, géomètre, ...) et à déposer les demandes d'autorisations administratives nécessaires, sous la forme requise, qu'impliquent la construction et l'exploitation de la Centrale.

En particulier, le Promettant accorde au Bénéficiaire et aux entreprises missionnées par le Bénéficiaire un libre accès sur le Site. La mise à disposition du Site pendant l'étude de faisabilité est stipulée conclue à titre gratuit. Tous dommages ou nuisances causés par l'étude de faisabilité seront indemnisés par le Bénéficiaire selon le barème de la Chambre d'Agriculture du département où se trouvent les parcelles endommagées ou, à défaut, à dire d'expert.

Le Promettant s'engage à collaborer activement avec le Bénéficiaire pour mener à bien l'étude de faisabilité. De même, le Bénéficiaire s'efforcera de réaliser l'étude de faisabilité selon le meilleur intérêt du Promettant.

### 2.3 Conséquences des études de faisabilité

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique permettent d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, les Parties concluront le bail emphytéotique.

Le Bénéficiaire, en sa qualité de preneur à bail et d'investisseur, fera réaliser, par une entreprise ayant été sélectionnée sur appel d'offres, l'installation de la Centrale sur la ou les Parcelles du Promettant.

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique ne permettent pas d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, elle notifiera au Promettant l'abandon du projet d'installation de la Centrale.

Les engagements résultant de la présente promesse de bail sous conditions suspensives seront déclarés nuls et non avenus, sans indemnité de part ni d'autre, chacune des Parties en ce qui la concerne étant alors dégagée de toute obligation à ce titre.

## Article 3 Promesse de bail emphytéotique et de servitudes

### 3.1 – Principes

Le Promettant s'oblige irrévocablement, et oblige solidairement ses ayants cause, à donner l'Emplacement Loué à bail emphytéotique (ci-après, le « **Bail** ») régi par les articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et à donner toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, au Bénéficiaire qui l'accepte et qui s'engage à prendre à bail emphytéotique sous

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

les mêmes conditions, jusqu'à la réitération d'un bail emphytéotique par acte notarié dont les principales dispositions sont définies à l'Article 8 ci-après.

Pendant toute la durée des présentes le Promettant ne peut donc ni licitement, ni efficacement, revenir sur son consentement. Avant l'expiration de cette durée, le Bénéficiaire a donc, à tout moment, la faculté de devenir emphytéote par une simple levée d'option.

Si cet engagement n'est pas respecté, le Promettant sera tenu de payer au Bénéficiaire, à titre de clause pénale, tout dommage et intérêts supportés et justifiés par le Bénéficiaire.

En cas de levée d'option et de conclusion du Bail, le Bénéficiaire pourra à cette occasion se substituer ou s'adjoindre, à titre onéreux ou gratuit, toute personne morale de son choix.

### 3.2 Durée de la Promesse

La présente Promesse est valable pendant une durée de Six (6) années à compter du jour de sa signature par les Parties (la « **Durée Initiale** »).

Si à l'issue de la Durée Initiale, et à défaut d'avoir été résiliée aux conditions prévues aux présentes, la Promesse sera prorogée tacitement pour une durée maximale d'Une (1) année (la « **Durée Prorogée** »).

Passé le terme de la Promesse (terme de la Durée Initiale à défaut de prorogation ou terme de la Durée Prorogée), si 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.

### Article 4 Conditions Suspensives stipulées au profit du Bénéficiaire

Les Conditions Suspensives, considérées comme déterminantes pour le Bénéficiaire et sans lesquelles il n'aurait pas contracté, sont stipulées dans son seul intérêt.

La prise d'effet du Bail est soumise à la réalisation, avant le terme de la Promesse, des conditions suspensives suivantes :

- i. La justification par le Promettant de l'origine de propriété régulière du Site ;
- ii. La production par le Promettant d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois de la date de signature du Bail attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie de la ou des Parcelles ;
- iii. L'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du Site ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

- iv. Un résultat satisfaisant des études de faisabilité technique, financière et juridique, réalisées par le Bénéficiaire ;
- v. La réalisation par le Promettant d'un état descriptif de division volumétrique avec constitution des servitudes nécessaires entre les volumes. Cette division en volume ne sera effectuée que si nécessaire pour des questions liées à l'exploitation de la parcelle. Le Bénéficiaire jugera de la nécessité de cette condition suspensive.
- vi. L'obtention par le Bénéficiaire ou son substitué de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires - les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours - pour permettre l'installation de la Centrale ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de la Centrale dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- vii. La signature entre le Bénéficiaire et l'acheteur obligé d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale ;
- viii. La signature entre le Bénéficiaire et le gestionnaire du réseau de distribution d'un contrat de raccordement et d'exploitation de la Centrale au Réseau Public ;
- ix. L'obtention d'un financement bancaire pour la réalisation du Projet.
- x. En cas d'hypothèques ou de servitudes grevant les parcelles concernées par le Projet : l'obtention par le Promettant de la mainlevée de ces hypothèques et/ou de la suppression de ces servitudes ;
- xi. Si des droits ont déjà été conférés par le Promettant à des tiers sur les parcelles du terrain du Projet (bail, mise à disposition...) : l'obtention par le Promettant de la résiliation de ces droits afin de permettre la réalisation du Projet et l'exploitation de la Centrale.
- xii. Enfin le cas échéant, l'obtention des autorisations de tout tiers impliqué ou impacté par le Projet, et la signature de tout autre document qui serait rendu obligatoire par un texte réglementaire non publié à ce jour.

Les Parties s'engagent à se tenir informées mutuellement de la réalisation de chacune de ces conditions suspensives, qui peuvent se réaliser dans un ordre indifférent.

### Article 5 **Non-réalisation des Conditions Suspensives**

Le Bénéficiaire pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 4 ne seraient pas réalisées dans le délai de réalisation prévu, opter pour l'une des trois (3) solutions suivantes :

- renoncer au bénéfice des présentes, sans indemnité de part et d'autre, la présente promesse de bail devenant caduque et les Parties se trouveront libérées de tout engagement, sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

- notifier au Promettant, au moins deux (2) mois avant l'expiration du délai de réalisation, son intention de proroger le Délai de Réalisation, sans que cette prorogation puisse excéder trois (3) ans supplémentaires.
- notifier au Promettant, son intention de renoncer purement et simplement au bénéfice de la ou des Conditions Suspensives concernées auquel cas le Bail sera immédiatement réitéré aux conditions de l'article 8.

### Article 6 **Déclaration des Parties**

Le Bénéficiaire déclare et garantit au Promettant :

- que sa comparution est exacte,
- avoir qualité pour souscrire seul le Bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.

Le Promettant déclare et garantit au Bénéficiaire :

- que sa comparution est exacte,
- que la concession de la présente promesse ainsi que, le cas échéant, le Bail est conforme à son objet social et à son intérêt social ,
- avoir qualité pour consentir seul le Bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans sa situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.
- que l'Emplacement Loué et ses accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative,
- qu'à sa connaissance, à la date des présentes, aucune servitude, susceptible de porter atteinte aux droits issus de la présente promesse de Bail, ne grève la ou les Parcelle(s),
- qu'aucun vice ni défaut de conformité n'affectent la ou les Parcelles,
- que la ou les Parcelle(s) n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques au bon fonctionnement de la Centrale,
- que la ou les Parcelle(s) ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage,

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure,

- que, à sa connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur la ou les Parcelles
- que, à sa connaissance, d'une façon générale, la ou les Parcelle(s) sont libres de tous obstacles factuels, légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du projet de Centrale et faire obstacle de la libre jouissance de l'Emplacement Loué par le Bénéficiaire.

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

### Article 7 Signature du Bail Emphytéotique

Les Parties conviennent que la présente Promesse de Bail sous conditions suspensives sera réitérée sans pour autant que la prise d'effet des engagements pris par les Parties au titre des présentes ne soit suspendue à cette réitération.

Dans l'hypothèse où les Conditions Suspensives visées à l'Article 4 seraient réalisées, ou que le Bénéficiaire y aurait renoncé, les Parties s'obligent à réitérer le Bail en la forme authentique dans les conditions de l'article 8, aux frais du Bénéficiaire, dans un délai de deux (2) mois à compter, selon le cas, de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ou, de la date à laquelle le Bénéficiaire aura fait connaître au Promettant sa décision de renoncer au bénéfice des conditions suspensives qui n'auraient pas été réalisées.

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

### Article 8 Caractéristiques principales du Bail Emphytéotique

Les Parties conviennent expressément et d'un commun accord que le Bail Emphytéotique, s'il se réalise, sera régularisé par elles selon les conditions essentielles du présent article.

#### 8.1 **Objet du Bail emphytéotique**

Le Bail objet de la présente Promesse de Bail emphytéotique sera consenti aux fins d'installation, par l'entreprise choisie par le Bénéficiaire et sous la maîtrise d'Ouvrage de ce dernier, sur l'Emplacement Loué, de l'équipement constituant la Centrale tel que décrit en préambule et de réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public, en vue de la vente par le Bénéficiaire à tout distributeur habilité, de l'électricité produite par ladite Centrale.

En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, le Bénéficiaire bénéficiera également de tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire au raccordement de la Centrale au Réseau Public, ainsi que tous les accessoires strictement nécessaires à l'exploitation de la Centrale.

#### 8.2 **Installation et raccordement de la Centrale**

Le Bénéficiaire pourra installer la Centrale et ses accessoires à ses frais exclusifs sur l'Emplacement Loué, et procéder à son raccordement.

Le Bénéficiaire informe le Promettant qu'il installera la Centrale et ses accessoires, en tant que Maître d'Ouvrage, à ses frais exclusifs, sur l'Emplacement Loué, une fois la prise de possession de l'Emplacement Loué effectuée, et à faire procéder à son raccordement.

La Centrale devra garantir la sécurité des personnes et des biens selon les normes en vigueur au dépôt du permis de construire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

Le Bénéficiaire devra faire installer la Centrale et ses accessoires et faire exécuter les travaux et aménagements de raccordement au Poste de transformation, et plus généralement au Réseau Public conformément aux règles de l'Art et aux dispositions du permis de construire relatif à la Centrale.

Le Promettant sera invité à constater l'achèvement de l'installation de la Centrale afin de lui permettre, le cas échéant, de formuler ses réserves éventuelles.

La constatation de cet achèvement donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par le Promettant et le Bénéficiaire, à défaut d'un tel état des lieux, la structure sera réputée comme avoir été laissée en bon état lors de l'achèvement des travaux. En cas de désaccord entre les Parties pour constater cet achèvement, il y sera procédé par un tiers arbitre que les parties désigneront à cette fin. Dans le cas où ce constat d'achèvement serait assorti de réserves, Le Bénéficiaire devra procéder à toute intervention nécessaire à la levée des dites réserves dans les meilleurs délais.

### 3.3 Charges et conditions du bail

#### a) Propriété de la Centrale et des travaux et aménagements de raccordement

Pendant toute la durée du bail, la Centrale installée sur l'Emplacement Loué ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par l'intermédiaire du Bénéficiaire seront et resteront sa propriété.

A l'expiration du Bail et sur demande expresse écrite du Promettant respectant un préavis de 12 mois, le Bénéficiaire s'engage à respecter la proposition choisie par le Promettant :

- L'équipement devient la propriété du Promettant, moyennant une rétrocession gratuite.
- Le Bénéficiaire dépose l'installation.
- Les Parties concluent un nouveau bail emphytéotique pour permettre au Bénéficiaire de maintenir une activité de production d'électricité.

#### b) Entretien, maintenance

Le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance la Centrale ainsi que les aménagements de raccordement et tous les accessoires utiles à la Centrale, et faire effectuer à ses frais les réparations ou investissements de toute nature sur lesdits équipements, aménagements de raccordement et accessoires, de nature à garder la Centrale conforme aux normes en vigueur.

Le Promettant s'engage quant à lui, à assurer au Bénéficiaire et aux entreprises sous-traitantes mandatées par le Bénéficiaire, notamment pour la maintenance curative ou préventive, un accès et une jouissance paisible de l'Emplacement Loué, à le garantir des vices cachés et à effectuer, à sa charge, les réparations autres que locatives se rapportant à l'Emplacement Loué.

De la même façon, le Promettant s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles, notamment attenantes à l'Emplacement Loué, de manière telle qu'aucun incident ne puisse,

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de la Centrale ou causer des dommages à cette dernière.

### c) Sous Location

Le Bénéficiaire pourra louer librement la Centrale installée sur l'Emplacement Loué pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du bail objet de la présente promesse. En conséquence, à l'expiration du bail pour quelque cause que ce soit, notamment par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par le Bénéficiaire ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le Promettant ait à payer d'indemnité à qui que ce soit.

### d) Cession - Transmission

Le Bénéficiaire pourra céder tout ou partie de ses droits au bail objet de la présente promesse ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le Promettant à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail, le Bénéficiaire restant solidairement tenue aux clauses et conditions du Bail.

### e) Contributions, impôts et taxes

Le Bénéficiaire acquittera pendant toute la durée du bail objet de la présente promesse les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la Centrale, les travaux et aménagements de raccordement seront ou pourront être directement assujettis.

### f) Obligations du Promettant

Le Promettant laissera libre accès au Bénéficiaire ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'installation de la Centrale et à l'exécution des travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à leur entretien, maintenance ou contrôle et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires.

Le Promettant garantit au Bénéficiaire la jouissance paisible de l'Emplacement Loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

Le Promettant s'interdit, une fois la Centrale installée et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ladite Centrale et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc...) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

En particulier, le Promettant s'interdit de réaliser toute construction ou plantation de végétaux qui pourrait diminuer le rendement ou les conditions de fonctionnement de la Centrale dans un périmètre de 250 mètres autour du projet, sauf accord préalable express du Bénéficiaire. Le Promettant devra également réaliser l'entretien des abords lui appartenant pour ne pas diminuer le rendement de la Centrale (entretien, fauche, débroussaillage etc..).

Hors cas de force majeure, dans le cas où il serait nécessaire de procéder ultérieurement à la mise en service de la Centrale, à des travaux sur l'Emplacement Loué sans que ces travaux (i) soient rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation de la Centrale ou (ii) soient consécutifs à une défectuosité, avarie ou accident provenant de la Centrale, et (iii) alors que

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

ces travaux obligeront à déposer temporairement tout ou partie de la Centrale, le Promettant devra en avertir le Bénéficiaire en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation prévisible de la Centrale ou de la partie de la Centrale concernée.

Dans l'hypothèse susmentionnée, et sauf accord contraire entre les Parties, les frais de dépose, de remise en place et de pertes d'exploitation calculées selon la formule définie en **Annexe 7**, seront supportés par le Promettant.

En cas de dépose et repose de la Centrale rendue nécessaire par la survenance d'un cas de Force majeure, les frais consécutifs seront pris en charge par le Bénéficiaire.

Le Promettant reconnaît que la Centrale, une fois installée, aura un impact visuel sur la ou les Parcelles et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce chef.

### 8.4 Assurances

Les Parties s'engagent à détenir une ou plusieurs polices d'assurances auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables couvrant de manière précise l'intégralité des activités ou installations relevant du Bail, et notamment la responsabilité civile, professionnelle, et les dommages pour les biens mobiliers et immobiliers.

Le Promettant s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Bénéficiaire et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Corrélativement, le Bénéficiaire s'engage pour elle-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Promettant et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'elle a souscrites.

Ces polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renonciations réciproques à recours.

En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée devra être employée à la réparation du sinistre, notamment à la reconstruction de ou des ouvrages de l'Emplacement Loué ou à leur remise en état par la reconstruction des éléments détruits, sauf accord unanime contraire notifié par chaque Partie.

Chacune des Parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

Les Parties s'engagent à transmettre à l'autre Partie, préalablement à la signature de la présente Convention, une attestation d'assurance valable pour l'année en cours.

Le Promettant s'engage en outre à communiquer au Bénéficiaire les attestations d'assurances des entreprises qui seraient éventuellement chargées de la réalisation de certains travaux en vue de l'exécution des présentes.

### 8.5 Création de servitudes

Les servitudes suivantes sont susceptibles d'être mise en place sur demande du Bénéficiaire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing**

Le Promettant, avant la réitération de la présente promesse pour signature du Bail emphytéotique, s'engage à consentir toutes servitudes nécessaires à l'installation et l'exploitation par le Bénéficiaire de la Centrale, telle que ces servitudes sont reprises, dans leur principe et de manière non exhaustive, ci-dessous.

a) Servitude d'appui

Chaque volume supérieur bénéficiera, à l'égard du lot inférieur, d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur. Les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations à faire dans les lots supérieurs ; les constructions et aménagements des lots supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

b) Servitude d'accrochage et d'ancrage

Les lots de volumes supérieurs du Fonds Dominant sont grevés par rapport aux lots inférieurs du Fonds Servant de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs à la Centrale, sans qu'il puisse être portée atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Ces servitudes entraînent au profit de leurs Bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, l'obligation d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans le sol. Les frais d'entretien et réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

c) Servitude de vues et Prospects de surplombs

Les lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement de servitudes de vue, de prospect et de surplombs, résultant de l'implantation des ouvrages déterminés par les permis de construire et éventuellement de leurs modificatifs.

d) Servitude de passage et d'accès

Chacun des lots bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble. Les propriétaires des volumes ou droits de superficie devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des immeubles et, si besoin est, laisser le passage aux architectes, entre Bénéficiaires et ouvriers chargés soit de la vérification des installations, soit de la surveillance, ou de la conduction et exécution des travaux.

e) Servitude de réseaux

Les différents lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes, à savoir :

- De passage des divers réseaux, canalisations et gaines, notamment eau, électricité, égout, téléphone etc.
- De passage et d'accès nécessaires à l'entretien et à la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devraient être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu au préalable l'accord formel de l'architecte, de bureau d'études et du bureau de contrôle, attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits etc.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir primitivement chacune des propriétés ou copropriétés (notamment en ce qui concerne l'eau, l'électricité, le téléphone, la ventilation) seront supportés intégralement par les Bénéficiaires des dits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont la réparation et l'entretien des équipements (tuyauterie, canalisation...) seront supportés par la propriété ou la copropriété qui en sera l'utilisatrice, quand ils seront destinés à la desserte exclusive d'une propriété ou copropriété.

### f) Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les volumes supérieurs bénéficient, à l'encontre des volumes ou lots inférieurs, de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie, en ce, comprises les servitudes de passage et d'accès nécessaires à l'entretien et aux réparations desdits équipements.

La présente constitution de servitudes est consentie à titre gratuit.

## 8.6 Résiliation du bail – Inexécution du contrat

### a) Résiliation à l'initiative du Promettant

Le Promettant pourra résilier le Bail de plein droit en cas d'inexécution grave par le Bénéficiaire des charges et conditions dudit Bail, telle que le défaut de paiement de la redevance annuelle, trois mois après une sommation d'exécuter ou de payer délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Promettant de se prévaloir de la présente clause.

Toutefois, dans le cas où le Bénéficiaire ou ses ayants-droit auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie de l'Équipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, aucune résiliation du Bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'opposabilité aux tiers bénéficiaires de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, intervenir à la requête du Promettant avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers. Si, à l'expiration de ce délai de deux mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au Promettant leur substitution pure et simple dans les obligations du Bénéficiaire, la résiliation pourra intervenir.

### b) Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire pourra, en cas d'inexécution par le Promettant de l'une quelconque des charges et conditions du Bail, résilier de plein droit le Bail, trois mois après une sommation

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Bénéficiaire de se prévaloir de la présente clause.

Par ailleurs, il est expressément convenu entre les parties que le Bénéficiaire pourra résilier immédiatement le bail en cas de modification substantielle, par un tiers ou le Promettant, de l'ensoleillement de la Centrale et ce, notamment en raison de constructions voisines et de plantations, quelle qu'en soit la nature.

Le Bénéficiaire aura alors droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice.

### 8.7 Droit de préférence

Si, en cours de la Promesse ou du Bail, le Promettant se décidait à vendre la ou les Parcelles objet du Bail, il s'oblige à les proposer par priorité au Bénéficiaire.

À cet effet, il lui notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social le prix et les conditions de la vente projetée.

Le Bénéficiaire disposera d'un délai de 30 jours, à compter de la réception de la notification, pour exercer son droit de préférence, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à des conditions identiques. À défaut, elle est considérée comme ayant refusé l'offre. Il est précisé que :

- en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au Bénéficiaire, la date de l'avis de refus fixe le point de départ du délai de 30 jours ;
- pour la notification de la réponse au Promettant, la date prise en compte est celle figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

### Article 9 Exclusivité

Pendant la durée de la présente Promesse, et jusqu'à la réitération du Bail en la forme authentique, le Promettant s'engage à :

- Ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient l'utilisation de la ou des Parcelles ;
- Ne pas consentir à un tiers quelconque une promesse de bail emphytéotique, un bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du Bénéficiaire au titre des présentes ;
- Informer le Bénéficiaire par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification substantiels concernant les Parcelles ou une partie de celles-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du Bénéficiaire au titre des présentes et/ou du Bail ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie des Parcelles, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le Bénéficiaire ne puisse en aucune façon être inquiétée en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;
- De façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du le Bénéficiaire au titre des présentes et notamment à ne pas porter atteinte au potentiel solaire de la Parcelle et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum de la Centrale.

Le Bénéficiaire se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation des présentes, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre des présentes, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

### Article 10 **Confidentialité**

Les présentes, ses Annexes et toute information liée au Projet ainsi que toute information liée à d'autres projets du Bénéficiaire doivent être considérées comme confidentielles.

Son contenu comme son existence ne pourra être révélé en aucune circonstance par aucune des Parties sauf (i) par le Bénéficiaire à tous investisseurs potentiels, (ii) à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire dans le cadre de procédures auxquelles les Parties concernées seraient parties prenantes et (iii) à toute administration ou juridiction, pour les besoins de son exécution.

### Article 11 **Dispositions diverses**

#### 11.1 **Divisibilité – Modifications**

Si une ou plusieurs des stipulations de la présente Promesse de Bail sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et conserveront toute leur portée.

Les Parties s'efforceront de bonne foi de substituer aux dispositions non valides toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique du présent contrat.

Il en sera de même du Bail notarié.

#### 11.2 **Élection de domicile**

Pour l'exécution de la présente, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectif, indiqué, en tête des présentes.

#### 11.3 **Notifications**

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

Toutes les notifications résultant de l'application des présentes devront être effectuées par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu des Parties ou à toute autre adresse qui serait ultérieurement notifiée par l'une des Parties à l'autre. Toute notification est réputée reçue le jour de la première présentation par la Poste de la lettre recommandée mentionnée ci-dessus.

### 11.4 Loi applicable

Le présent contrat est soumis au droit français.

### 11.5 Litiges

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Emplacement Loué objet des présentes.

### Article 12 Annexes

Les annexes suivantes font parties intégrante du présent Accord :

ANNEXE 1 : Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

ANNEXE 2 : Servitudes légales, administratives et conventionnelles

ANNEXE 3 : Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnelle de la Centrale et du poste de livraison

ANNEXE 4 : État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)

ANNEXE 5 : Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux

ANNEXE 6 : Redevance et durée du Bail Emphytéotique

ANNEXE 7 : Indemnisation des pertes d'exploitation

ANNEXE 8 : Pièces et informations à transmettre par le Promettant

ANNEXE 9 : Mandat du Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En 2 exemplaires originaux de 17 pages + 9 annexes.

Pour le Bénéficiaire

**SERGIES**

Hervé LECOMTE  
Directeur Général

Pour le Promettant

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

### ANNEXE 1 - Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

#### Désignation de la ou des parcelles du Site

Commune	Section	Numéro	Contenance		
ARGELOS	A	844	0 ha	25 a	20 ca
ARGELOS	A	531	0 ha	13 a	60 ca
ARGELOS	A	673	0 ha	42 a	80 ca
ARGELOS	A	671	0 ha	70 a	00 ca
ARGELOS	A	838	0 ha	01 a	92 ca
ARGELOS	A	842	0 ha	13 a	80 ca
ARGELOS	A	830	0 ha	16 a	82 ca
ARGELOS	A	828	2 ha	09 a	22 ca
ARGELOS	A	514	0 ha	40 a	20 ca
ARGELOS	A	529	0 ha	41 a	90 ca
ARGELOS	A	678	0 ha	06 a	40 ca
ARGELOS	A	676	1 ha	39 a	60 ca
ARGELOS	A	512	0 ha	68 a	30 ca
ARGELOS	A	681	0 ha	22 a	00 ca
ARGELOS	A	674	0 ha	18 a	00 ca
ARGELOS	A	675	2 ha	68 a	55 ca
ARGELOS	A	667	0 ha	08 a	40 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac du Balaing**

ARGELOS	A	677	0 ha	68 a	00 ca
ARGELOS	A	528	0 ha	19 a	30 ca
ARGELOS	A	672	4 ha	08 a	70 ca
ARGELOS	A	679	0 ha	00 a	40 ca
ARGELOS	A	680	0 ha	01 a	60 ca
ARGELOS	A	682	0 ha	04 a	85 ca
ARGELOS	A	683	1 ha	97 a	60 ca
ARGELOS	A	513	0 ha	64 a	20 ca
ARGELOS	A	511	0 ha	79 a	00 ca
ARGELOS	A	834	0 ha	26 a	24 ca
ARGELOS	A	670	0 ha	34 a	90 ca
ARGELOS	A	832	0 ha	55 a	33 ca
ARGELOS	A	668	1 ha	17 a	20 ca
ARGELOS	A	669	0 ha	04 a	20 ca
ARGELOS	A	684	0 ha	29 a	20 ca
ARGELOS	A	527	0 ha	25 a	30 ca
ARGELOS	A	836	1 ha	10 a	25 ca
ARGELOS	A	530	0 ha	03 a	20 ca
ARGELOS	A	846	0 ha	85 a	46 ca
ARGELOS	A	534	0 ha	16 a	40 ca
ARGELOS	A	532	0 ha	21 a	20 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

ARGELOS	B	522	0 ha	10 a	40 ca
ARGELOS	B	524	0 ha	03 a	41 ca
NAVAILLES ANGOS	AA	122	6 ha	33 a	34 ca
NAVAILLES ANGOS	AD	1	7 ha	13 a	55 ca
NAVAILLES ANGOS	AA	136	0 ha	10 a	55 ca
NAVAILLES ANGOS	AA	125	12 ha	38 a	42 ca
NAVAILLES ANGOS	AA	120	0 ha	95 a	38 ca
NAVAILLES ANGOS	AA	92	0 ha	38 a	04 ca
NAVAILLES ANGOS	AA	130	3 ha	90 a	65 ca
Total			<b>55 ha</b>	<b>12 a</b>	<b>98 ca</b>

### Formulaire de demande de renseignements

Le formulaire Cerfa n° 11194\*04 a été rempli suivant les informations transmises par le Promettant et transmis par mail ou par courrier à l'administration.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

### ANNEXE 2 - Servitudes légales, administratives et conventionnelles

Le bailleur déclare qu'il n'a laissé acquérir ni conféré aucune servitude sur l'immeuble et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux, de la loi et des textes réglementaires en général, et notamment du Code et des règlements d'urbanisme et de voirie et de ceux régissant la protection de l'environnement ;
- des énonciations de son titre de propriété et autres actes ou documents qui y sont relatifs.

Au sujet de ces dernières, le bailleur déclare que les biens immobiliers objets des présentes ne sont grevés de la ou des servitudes suivantes (*à défaut de servitude, indiquer ci-après la mention « Aucune servitude »*) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

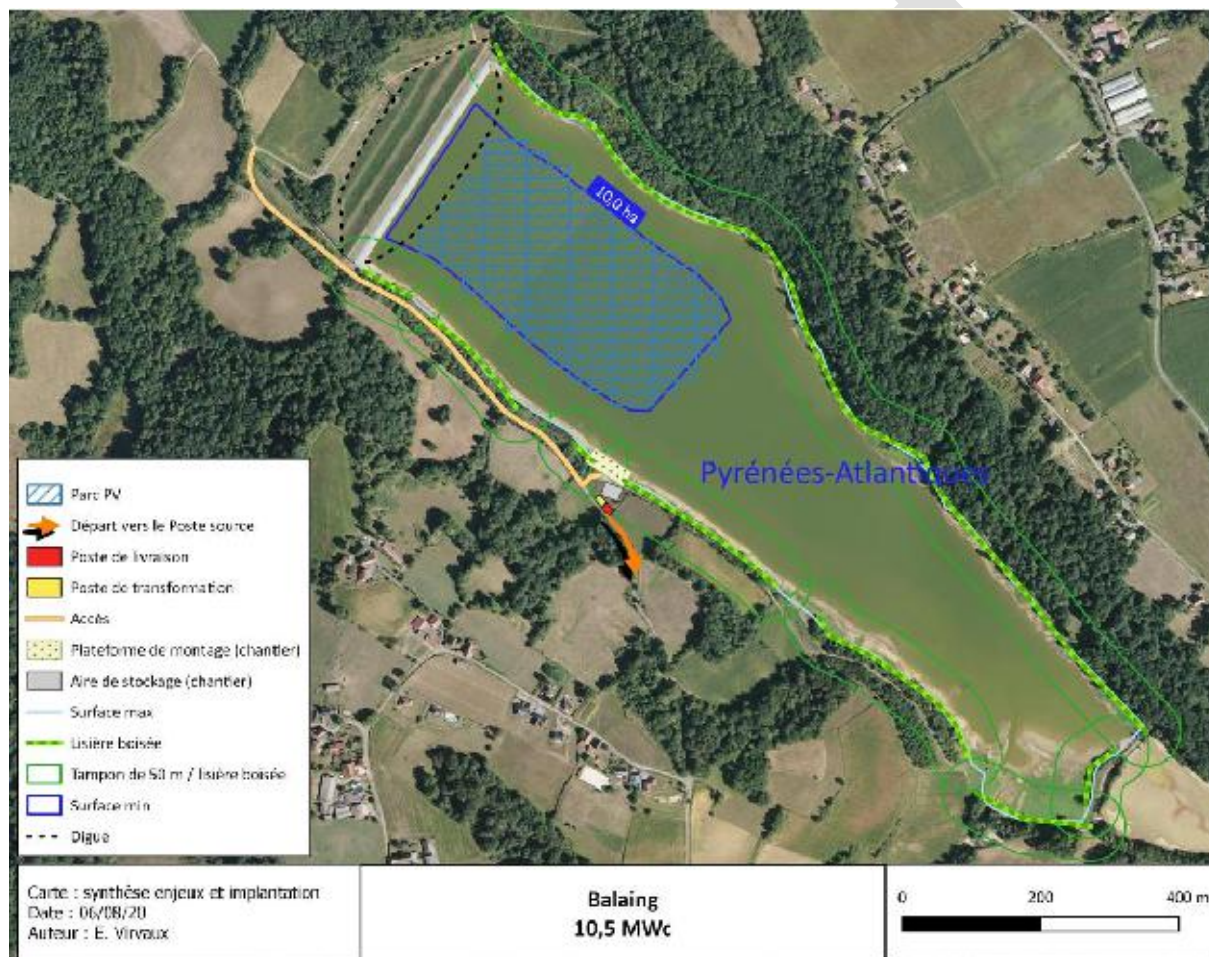
## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

### ANNEXE 3 - Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnel de la Centrale et du poste de livraison

Surface cadastrale : 55 hq

Surface du plan d'eau en niveau d'eau maximum : environ 50 ha

Surface photovoltaïque envisagée : environ 10 ha



Plan(s) de l'implantation et de l'installation prévue (pourra évoluer sensiblement en fonction des études d'exécution), y compris le poste de livraison.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

### **ANNEXE 4 - État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)**

Si la zone dans lequel se trouve le logement loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État, un état des risques naturels et technologiques établi conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement est joint en annexe aux présentes.

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

### ANNEXE 5 - Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux et études hors installation de la Centrale

Les PARTIES conviennent que l'ensemble des travaux nécessaires à la mise en place de l'installation photovoltaïque sont à la charge du Bénéficiaire.

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

### ANNEXE 6 - Redevance et durée du Bail Emphytéotique

#### Redevance

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer consistant en :

- d'une part la prise en charge des travaux d'installation de la Centrale ;
- et d'autre part une redevance annuelle d'un montant de :
  - o 3000 € par hectare de surface couverte par l'installation flottante jusqu'à la surface prévue dans le scénario cible de notre dossier de réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt
  - o 6000 € par hectare de surface couverte par l'installation flottante supplémentaire au-delà dudit scénario cible.

La redevance sera payable au Promettant, à terme échu, au plus tard le 31 janvier de l'année suivant la date de mise en service. La première redevance sera donc payée, si la Centrale est mise en service en année N, au plus tard le 31 janvier de l'année N+1.

Par « date de mise en service » on entend la date à laquelle la Centrale injecte les premiers kilowattheures dans le Réseau Public de Distribution.

#### Indexation

$$\text{Loyer}_1 = \text{Loyer}_0 \times L$$

Où :

- $\text{Loyer}_1$  = loyer à payer l'année considérée
- $\text{Loyer}_0$  = loyer de l'année précédente, pour la première année le loyer est indiqué à la présente promesse.
- $L = 0,8 + 0,1 (\text{ICHTrev-TS} / \text{ICHTrev-TS0}) + 0,1 (\text{FM0ABE0000} / \text{FM0ABE00000})$

Cette formule correspond à l'indexation du tarif d'achat de l'électricité sur les 20 premières années d'exploitation.

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 ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

3. ICHTrev-TS0 et FM0ABE00000 sont les dernières valeurs définitives connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

### Prise d'effet – Durée - Prorogations

Le bail est consenti et accepté pour une durée de quarante (40) ans qui commencera à courir à compter de la réitération du bail emphytéotique devant notaire, et sera reconductible pour deux périodes de dix (10) ans à la demande du Bénéficiaire et sous réserve que ce dernier en informe, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Promettant dans les (2) mois précédant l'expiration du Bail.

D'ores et déjà, le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

La durée du bail, en cas d'interruption de fonctionnement de la Centrale durant plus de trois mois pour des causes extérieures aux Parties, sera prorogée de la durée de cette interruption, sans que la durée totale du bail n'excède 99 ans

L'interruption de fonctionnement non causée par le comportement fautif de l'une des Parties, ne donnera pas lieu à indemnité, de part ni d'autre.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

### ANNEXE 7 - Indemnisation des pertes d'exploitation

Le montant de l'indemnité de la perte de production est calculé selon la formule suivante (en €) :

Production électrique journalière moyenne à la période concernée (kWh)

x

Tarif d'achat en vigueur (€ / kWh)

x

Nombre de jours de perte d'exploitation

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

### ANNEXE 8 - Pièces et informations à transmettre par le Promettant

- ✓ Pour une personne physique : copie du livret de famille et copie de la carte nationale d'identité
- ✓ Pour une personne morale : copie certifiée conforme des statuts à jour et extrait K-Bis de moins de 3 mois
- ✓ Copie du titre de propriété
- ✓ Attestation d'assurance de la ou des Parcelles
- ✓ Le cas échéant, copie du contrat de prêt pour le financement de l'acquisition de l'Immeuble
- ✓ En cas d'implication de tiers, copie des actes attestant du ou des droit(s) des tiers qui pourraient être impactés par le Projet (ex : tout type d'autres baux, conventions diverses donnant un droit sur le Site...)
- ✓ Le cas échéant, coordonnées du notaire du Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

### ANNEXE 9 - Mandat d'autorisation

**L'INSTITUTION ADOUR** immatriculée au registre SIREN sous le n° 254 002 264, dont le siège est sis 38 rue Victor Hugo à 40025 MONT DE MARSAN CEDEX,

Représentée par Monsieur Paul CARRERE, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », de première part,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiée au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Hervé LECOMTE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », de deuxième part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Le **Promettant** autorise le **Bénéficiaire** :

- à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction de l'installation photovoltaïque dénommée ci-dessus « la Centrale » sur les parcelles indiquées ci-dessous :

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac du Balaing**

Commune	Section	Numéro	Contenance		
ARGELOS	A	844	0 ha	25 a	20 ca
ARGELOS	A	531	0 ha	13 a	60 ca
ARGELOS	A	673	0 ha	42 a	80 ca
ARGELOS	A	671	0 ha	70 a	00 ca
ARGELOS	A	838	0 ha	01 a	92 ca
ARGELOS	A	842	0 ha	13 a	80 ca
ARGELOS	A	830	0 ha	16 a	82 ca
ARGELOS	A	828	2 ha	09 a	22 ca
ARGELOS	A	514	0 ha	40 a	20 ca
ARGELOS	A	529	0 ha	41 a	90 ca
ARGELOS	A	678	0 ha	06 a	40 ca
ARGELOS	A	676	1 ha	39 a	60 ca
ARGELOS	A	512	0 ha	68 a	30 ca
ARGELOS	A	681	0 ha	22 a	00 ca
ARGELOS	A	674	0 ha	18 a	00 ca
ARGELOS	A	675	2 ha	68 a	55 ca
ARGELOS	A	667	0 ha	08 a	40 ca
ARGELOS	A	677	0 ha	68 a	00 ca
ARGELOS	A	528	0 ha	19 a	30 ca
ARGELOS	A	672	4 ha	08 a	70 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac du Balaing**

ARGELOS	A	679	0 ha	00 a	40 ca
ARGELOS	A	680	0 ha	01 a	60 ca
ARGELOS	A	682	0 ha	04 a	85 ca
ARGELOS	A	683	1 ha	97 a	60 ca
ARGELOS	A	513	0 ha	64 a	20 ca
ARGELOS	A	511	0 ha	79 a	00 ca
ARGELOS	A	834	0 ha	26 a	24 ca
ARGELOS	A	670	0 ha	34 a	90 ca
ARGELOS	A	832	0 ha	55 a	33 ca
ARGELOS	A	668	1 ha	17 a	20 ca
ARGELOS	A	669	0 ha	04 a	20 ca
ARGELOS	A	684	0 ha	29 a	20 ca
ARGELOS	A	527	0 ha	25 a	30 ca
ARGELOS	A	836	1 ha	10 a	25 ca
ARGELOS	A	530	0 ha	03 a	20 ca
ARGELOS	A	846	0 ha	85 a	46 ca
ARGELOS	A	534	0 ha	16 a	40 ca
ARGELOS	A	532	0 ha	21 a	20 ca
ARGELOS	B	522	0 ha	10 a	40 ca
ARGELOS	B	524	0 ha	03 a	41 ca
NAVAILLES ANGOS	AA	122	6 ha	33 a	34 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Balaing

NAVAILLES ANGOS	AD	1	7 ha	13 a	55 ca
NAVAILLES ANGOS	AA	136	0 ha	10 a	55 ca
NAVAILLES ANGOS	AA	125	12 ha	38 a	42 ca
NAVAILLES ANGOS	AA	120	0 ha	95 a	38 ca
NAVAILLES ANGOS	AA	92	0 ha	38 a	04 ca
NAVAILLES ANGOS	AA	130	3 ha	90 a	65 ca
Total			<b>55 ha</b>	<b>12 a</b>	<b>98 ca</b>

- à signer tout document ou pièce nécessaire à cet effet.

Fait à \_\_\_\_\_,

Le \_\_\_\_\_

Signature :

Pour le Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**L'INSTITUTION ADOUR** immatriculée au registre SIREN sous le n° 254 002 264, dont le siège est sis 38 rue Victor Hugo à 40025 MONT DE MARSAN CEDEX,

Représentée par Monsieur Paul CARRERE, en sa qualité de Président, dûment habilité *en vertu de la délibération n°* du aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », d'une part,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiées au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Hervé LECOMTE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », d'autre part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Dans le cadre de son activité de développement des énergies nouvelles, SERGIES est amenée à investir directement ou indirectement par l'intermédiaire de filiales ou sous-filiales, dans des installations de production d'électricité, notamment d'origine solaire, en vue de les exploiter et de vendre à tout fournisseur l'électricité produite. Ces installations sont destinées à être raccordées au réseau public de distribution d'électricité (le « **Réseau** »).

Le Promettant souhaite valoriser une ou plusieurs parcelles (ci-après l'« **Emplacement Loué** ») dont les caractéristiques et le plan figure en **Annexes 1 et 3** (ci-après dénommés le « **Site** »), en y installant des panneaux photovoltaïques flottants (ci-après le « **Projet** ») afin de construire une centrale de production d'électricité (ci-après la « **Centrale** »).

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

La Centrale devant être installée sur une ou plusieurs parcelles comprend de manière exhaustive les éléments suivants :

- La sécurisation du site (clôture, système de surveillance etc..)
- Les chemins d'accès pour la maintenance et les services de secours et d'incendie.
- Les structures flottantes qui seront directement ancrées dans le sol ou fixées aux berges. Le système de fixation retenu dépendra des conclusions des études de sols (G2AVP et G2Pro) et des contraintes identifiées sur site.
- Le système d'intégration des modules photovoltaïques venant se fixer sur les structures et les modules photovoltaïques ;
- Les appareils électriques nécessaires au fonctionnement de la Centrale (câblage, onduleurs, boîtiers de découplage et de livraison...), ainsi que le raccordement jusqu'au réseau de distribution publique.

Le coût de construction de la Centrale et de son raccordement au Réseau, conformément au descriptif technique figurant en **Annexe 3**, est à la charge du Bénéficiaire.

Le coût des travaux ou études en dehors de la réalisation de la Centrale décrite ci-dessus feront l'objet d'un partage entre les Parties conformément à la répartition prévue à l'**Annexe 4**.

SERGIES a manifesté son intérêt au Promettant pour investir dans l'aménagement et l'équipement de la Centrale afin de l'exploiter en qualité de producteur d'énergie électrique.

Pour préparer ce projet, SERGIES doit procéder aux études financières, administratives et techniques visant à confirmer l'intérêt, la faisabilité et la rentabilité de l'exploitation de la Centrale et obtenir les autorisations nécessaires (ci-après les « **Etudes de faisabilité** »).

Les Parties se sont donc entendues sur les termes de la présente promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et de la convention de mise à disposition (ci-après la « **Promesse de Bail emphytéotique** »), dont l'objet est de :

- définir le périmètre des Etudes de faisabilité, celles-ci nécessitant une mise à disposition du Site par le Promettant et une coordination étroite entre les Parties ;
- définir les conditions suspensives déterminantes à la réalisation du Projet, lesquelles une fois levées, conduiront à la signature d'un acte constitutif de droits réels, en l'espèce un Bail Emphytéotique (ci-après le « **Bail Emphytéotique** ») ;
- définir les conditions principales du Bail Emphytéotique qui sera conclu entre les Parties.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :**

### Article 1 **Propriété des Biens**

L'Emplacement Loué objet de la Promesse est décrit en **Annexe 1** et constitue le Site.

Le Bail portera précisément sur la ou les Parcelles permettant l'installation de la Centrale tel que décrit sur le plan figurant en **Annexe 3**.

### Article 2 **Conditions de réalisation des Etudes de faisabilité**

#### 2.1 **Description des Etudes de faisabilité**

Le Projet ne sera réalisé que sous réserve qu'une étude, permette d'en établir la faisabilité technique et juridique, ainsi que sa viabilité économique.

Les Etudes de faisabilité, dirigées par et à la charge du Bénéficiaire, pourront notamment comprendre les points suivants :

- Etude du gisement solaire du site,
- Détermination de l'emplacement de la Centrale, après étude des documents d'urbanisme applicables (POS, PLU...) et Etude des voies de desserte, d'un réseau routier et des voies d'accès provisoires,
- Etude de la faisabilité du raccordement électrique au réseau public d'électricité,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale,
- Obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire ou déclaration préalable) purgés de tout recours,
- Obtention de toutes les autorisations environnementales nécessaires purgées de tout recours,
- Obtention de l'autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité,
- Vérification de la viabilité financière du projet tenant notamment compte du régime économique en vigueur et des conditions de construction et d'exploitation,

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

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Promettant de la progression de ses démarches.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

### 2.2 Engagement de coopération et de mise à disposition du Site par le Promettant

Le Promettant donne au Bénéficiaire son accord pour la réalisation de l'étude de faisabilité et le dépôt de toute demande d'autorisation nécessaire ou l'accomplissement des formalités utiles à la réalisation du Projet.

Si les autorités compétentes le demandent, le Promettant s'engage notamment à consentir au Bénéficiaire, avec la plus grande diligence, les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à procéder à toutes études sur le Site (sondages, géomètre, ...) et à déposer les demandes d'autorisations administratives nécessaires, sous la forme requise, qu'impliquent la construction et l'exploitation de la Centrale.

En particulier, le Promettant accorde au Bénéficiaire et aux entreprises missionnées par le Bénéficiaire un libre accès sur le Site. La mise à disposition du Site pendant l'étude de faisabilité est stipulée conclue à titre gratuit. Tous dommages ou nuisances causés par l'étude de faisabilité seront indemnisés par le Bénéficiaire selon le barème de la Chambre d'Agriculture du département où se trouvent les parcelles endommagées ou, à défaut, à dire d'expert.

Le Promettant s'engage à collaborer activement avec le Bénéficiaire pour mener à bien l'étude de faisabilité. De même, le Bénéficiaire s'efforcera de réaliser l'étude de faisabilité selon le meilleur intérêt du Promettant.

### 2.3 Conséquences des études de faisabilité

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique permettent d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, les Parties concluront le bail emphytéotique.

Le Bénéficiaire, en sa qualité de preneur à bail et d'investisseur, fera réaliser, par une entreprise ayant été sélectionnée sur appel d'offres, l'installation de la Centrale sur la ou les Parcelles du Promettant.

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique ne permettent pas d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, elle notifiera au Promettant l'abandon du projet d'installation de la Centrale.

Les engagements résultant de la présente promesse de bail sous conditions suspensives seront déclarés nuls et non avenus, sans indemnité de part ni d'autre, chacune des Parties en ce qui la concerne étant alors dégagée de toute obligation à ce titre.

## Article 3 Promesse de bail emphytéotique et de servitudes

### 3.1 – Principes

Le Promettant s'oblige irrévocablement, et oblige solidairement ses ayants cause, à donner l'Emplacement Loué à bail emphytéotique (ci-après, le « Bail ») régi par les articles L. 451-1

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et à donner toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, au Bénéficiaire qui l'accepte et qui s'engage à prendre à bail emphytéotique sous les mêmes conditions, jusqu'à la réitération d'un bail emphytéotique par acte notarié dont les principales dispositions sont définies à l'Article 8 ci-après.

Pendant toute la durée des présentes le Promettant ne peut donc ni licitement, ni efficacement, revenir sur son consentement. Avant l'expiration de cette durée, le Bénéficiaire a donc, à tout moment, la faculté de devenir emphytéote par une simple levée d'option.

Si cet engagement n'est pas respecté, le Promettant sera tenu de payer au Bénéficiaire, à titre de clause pénale, tout dommage et intérêts supportés et justifiés par le Bénéficiaire.

En cas de levée d'option et de conclusion du Bail, le Bénéficiaire pourra à cette occasion se substituer ou s'adjoindre, à titre onéreux ou gratuit, toute personne morale de son choix.

### 3.2 Durée de la Promesse

La présente Promesse est valable pendant une durée de Six (6) années à compter du jour de sa signature par les Parties (la « **Durée Initiale** »).

Si à l'issue de la Durée Initiale, et à défaut d'avoir été résiliée aux conditions prévues aux présentes, la Promesse sera prorogée tacitement pour une durée maximale d'Une (1) année (la « **Durée Prorogée** »).

Passé le terme de la Promesse (terme de la Durée Initiale à défaut de prorogation ou terme de la Durée Prorogée), si 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.

### Article 4 Conditions Suspensives stipulées au profit du Bénéficiaire

Les Conditions Suspensives, considérées comme déterminantes pour le Bénéficiaire et sans lesquelles il n'aurait pas contracté, sont stipulées dans son seul intérêt.

La prise d'effet du Bail est soumise à la réalisation, avant le terme de la Promesse, des conditions suspensives suivantes :

- i. La justification par le Promettant de l'origine de propriété régulière du Site ;
- ii. La production par le Promettant d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois de la date de signature du Bail attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie de la ou des Parcelles ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

- iii. L'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du Site ;
- iv. Un résultat satisfaisant des études de faisabilité technique, financière et juridique, réalisées par le Bénéficiaire ;
- v. La réalisation par le Promettant d'un état descriptif de division volumétrique avec constitution des servitudes nécessaires entre les volumes. Cette division en volume ne sera effectuée que si nécessaire pour des questions liées à l'exploitation de la parcelle. Le Bénéficiaire jugera de la nécessité de cette condition suspensive.
- vi. L'obtention par le Bénéficiaire ou son substitué de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires - les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours - pour permettre l'installation de la Centrale ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de la Centrale dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- vii. La signature entre le Bénéficiaire et l'acheteur obligé d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale ;
- viii. La signature entre le Bénéficiaire et le gestionnaire du réseau de distribution d'un contrat de raccordement et d'exploitation de la Centrale au Réseau Public ;
- ix. L'obtention d'un financement bancaire pour la réalisation du Projet.
- x. En cas d'hypothèques ou de servitudes grevant les parcelles concernées par le Projet : l'obtention par le Promettant de la mainlevée de ces hypothèques et/ou de la suppression de ces servitudes ;
- xi. Si des droits ont déjà été conférés par le Promettant à des tiers sur les parcelles du terrain du Projet (bail, mise à disposition...) : l'obtention par le Promettant de la résiliation de ces droits afin de permettre la réalisation du Projet et l'exploitation de la Centrale.
- xii. Enfin le cas échéant, l'obtention des autorisations de tout tiers impliqué ou impacté par le Projet, et la signature de tout autre document qui serait rendu obligatoire par un texte réglementaire non publié à ce jour.

Les Parties s'engagent à se tenir informées mutuellement de la réalisation de chacune de ces conditions suspensives, qui peuvent se réaliser dans un ordre indifférent.

### Article 5 **Non-réalisation des Conditions Suspensives**

Le Bénéficiaire pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 4 ne seraient pas réalisées dans le délai de réalisation prévu, opter pour l'une des trois (3) solutions suivantes :

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

- renoncer au bénéfice des présentes, sans indemnité de part et d'autre, la présente promesse de bail devenant caduque et les Parties se trouveront libérées de tout engagement, sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité.
- notifier au Promettant, au moins deux (2) mois avant l'expiration du délai de réalisation, son intention de proroger le Délai de Réalisation, sans que cette prorogation puisse excéder trois (3) ans supplémentaires.
- notifier au Promettant, son intention de renoncer purement et simplement au bénéfice de la ou des Conditions Suspensives concernées auquel cas le Bail sera immédiatement réitéré aux conditions de l'article 8.

### Article 6 **Déclaration des Parties**

Le Bénéficiaire déclare et garantit au Promettant :

- que sa comparution est exacte,
- avoir qualité pour souscrire seul le Bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.

Le Promettant déclare et garantit au Bénéficiaire :

- que sa comparution est exacte,
- que la concession de la présente promesse ainsi que, le cas échéant, le Bail est conforme à son objet social et à son intérêt social ,
- avoir qualité pour consentir seul le Bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans sa situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.
- que l'Emplacement Loué et ses accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative,
- qu'à sa connaissance, à la date des présentes, aucune servitude, susceptible de porter atteinte aux droits issus de la présente promesse de Bail, ne grève la ou les Parcelle(s),

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

- qu'aucun vice ni défaut de conformité n'affectent la ou les Parcelles,
- que la ou les Parcelle(s) n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques au bon fonctionnement de la Centrale,
- que la ou les Parcelle(s) ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure,
- que, à sa connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur la ou les Parcelles
- que, à sa connaissance, d'une façon générale, la ou les Parcelle(s) sont libres de tous obstacles factuels, légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du projet de Centrale et faire obstacle de la libre jouissance de l'Emplacement Loué par le Bénéficiaire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

### Article 7 **Signature du Bail Emphytéotique**

Les Parties conviennent que la présente Promesse de Bail sous conditions suspensives sera réitérée sans pour autant que la prise d'effet des engagements pris par les Parties au titre des présentes ne soit suspendue à cette réitération.

Dans l'hypothèse où les Conditions Suspensives visées à l'Article 4 seraient réalisées, ou que le Bénéficiaire y aurait renoncé, les Parties s'obligent à réitérer le Bail en la forme authentique dans les conditions de l'article 8, aux frais du Bénéficiaire, dans un délai de deux (2) mois à compter, selon le cas, de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ou, de la date à laquelle le Bénéficiaire aura fait connaître au Promettant sa décision de renoncer au bénéfice des conditions suspensives qui n'auraient pas été réalisées.

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

### Article 8 **Caractéristiques principales du Bail Emphytéotique**

Les Parties conviennent expressément et d'un commun accord que le Bail Emphytéotique, s'il se réalise, sera régularisé par elles selon les conditions essentielles du présent article.

#### 8.1 **Objet du Bail emphytéotique**

Le Bail objet de la présente Promesse de Bail emphytéotique sera consenti aux fins d'installation, par l'entreprise choisie par le Bénéficiaire et sous la maîtrise d'Ouvrage de ce dernier, sur l'Emplacement Loué, de l'équipement constituant la Centrale tel que décrit en préambule et de réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public, en vue de la vente par le Bénéficiaire à tout distributeur habilité, de l'électricité produite par ladite Centrale.

En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, le Bénéficiaire bénéficiera également de tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire au raccordement de la Centrale au Réseau Public, ainsi que tous les accessoires strictement nécessaires à l'exploitation de la Centrale.

#### 8.2 **Installation et raccordement de la Centrale**

Le Bénéficiaire pourra installer la Centrale et ses accessoires à ses frais exclusifs sur l'Emplacement Loué, et procéder à son raccordement.

Le Bénéficiaire informe le Promettant qu'il installera la Centrale et ses accessoires, en tant que Maître d'Ouvrage, à ses frais exclusifs, sur l'Emplacement Loué, une fois la prise de possession de l'Emplacement Loué effectuée, et à faire procéder à son raccordement.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

La Centrale devra garantir la sécurité des personnes et des biens selon les normes en vigueur au dépôt du permis de construire.

Le Bénéficiaire devra faire installer la Centrale et ses accessoires et faire exécuter les travaux et aménagements de raccordement au Poste de transformation, et plus généralement au Réseau Public conformément aux règles de l'Art et aux dispositions du permis de construire relatif à la Centrale.

Le Promettant sera invité à constater l'achèvement de l'installation de la Centrale afin de lui permettre, le cas échéant, de formuler ses réserves éventuelles.

La constatation de cet achèvement donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par le Promettant et le Bénéficiaire, à défaut d'un tel état des lieux, la structure sera réputée comme avoir été laissée en bon état lors de l'achèvement des travaux. En cas de désaccord entre les Parties pour constater cet achèvement, il y sera procédé par un tiers arbitre que les parties désigneront à cette fin. Dans le cas où ce constat d'achèvement serait assorti de réserves, Le Bénéficiaire devra procéder à toute intervention nécessaire à la levée des dites réserves dans les meilleurs délais.

### 8.3 Charges et conditions du bail

#### a) Propriété de la Centrale et des travaux et aménagements de raccordement

Pendant toute la durée du bail, la Centrale installée sur l'Emplacement Loué ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par l'intermédiaire du Bénéficiaire seront et resteront sa propriété.

A l'expiration du Bail et sur demande expresse écrite du Promettant respectant un préavis de 12 mois, le Bénéficiaire s'engage à respecter la proposition choisie par le Promettant :

- L'équipement devient la propriété du Promettant, moyennant une rétrocession gratuite.
- Le Bénéficiaire dépose l'installation.
- Les Parties concluent un nouveau bail emphytéotique pour permettre au Bénéficiaire de maintenir une activité de production d'électricité.

#### b) Entretien, maintenance

Le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance la Centrale ainsi que les aménagements de raccordement et tous les accessoires utiles à la Centrale, et faire effectuer à ses frais les réparations ou investissements de toute nature sur lesdits équipements, aménagements de raccordement et accessoires, de nature à garder la Centrale conforme aux normes en vigueur.

Le Promettant s'engage quant à lui, à assurer au Bénéficiaire et aux entreprises sous-traitantes mandatées par le Bénéficiaire, notamment pour la maintenance curative ou préventive, un accès et une jouissance paisible de l'Emplacement Loué, à le garantir des vices

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

cachés et à effectuer, à sa charge, les réparations autres que locatives se rapportant à l'Emplacement Loué.

De la même façon, le Promettant s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles, notamment attenantes à l'Emplacement Loué, de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de la Centrale ou causer des dommages à cette dernière.

### c) Sous Location

Le Bénéficiaire pourra louer librement la Centrale installée sur l'Emplacement Loué pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du bail objet de la présente promesse. En conséquence, à l'expiration du bail pour quelque cause que ce soit, notamment par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par le Bénéficiaire ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le Promettant ait à payer d'indemnité à qui que ce soit.

### d) Cession - Transmission

Le Bénéficiaire pourra céder tout ou partie de ses droits au bail objet de la présente promesse ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le Promettant à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail, le Bénéficiaire restant solidairement tenue aux clauses et conditions du Bail.

### e) Contributions, impôts et taxes

Le Bénéficiaire acquittera pendant toute la durée du bail objet de la présente promesse les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la Centrale, les travaux et aménagements de raccordement seront ou pourront être directement assujettis.

### f) Obligations du Promettant

Le Promettant laissera libre accès au Bénéficiaire ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'installation de la Centrale et à l'exécution des travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à leur entretien, maintenance ou contrôle et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires.

Le Promettant garantit au Bénéficiaire la jouissance paisible de l'Emplacement Loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

Le Promettant s'interdit, une fois la Centrale installée et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ladite Centrale et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc...) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

En particulier, le Promettant s'interdit de réaliser toute construction ou plantation de végétaux qui pourrait diminuer le rendement ou les conditions de fonctionnement de la Centrale dans un périmètre de 250 mètres autour du projet, sauf accord préalable express du Bénéficiaire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

Le Promettant devra également réaliser l'entretien des abords lui appartenant pour ne pas diminuer le rendement de la Centrale (entretien, fauche, débroussaillage etc..).

Hors cas de force majeure, dans le cas où il serait nécessaire de procéder ultérieurement à la mise en service de la Centrale, à des travaux sur l'Emplacement Loué sans que ces travaux (i) soient rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation de la Centrale ou (ii) soient consécutifs à une défectuosité, avarie ou accident provenant de la Centrale, et (iii) alors que ces travaux obligeraient à déposer temporairement tout ou partie de la Centrale, le Promettant devra en avertir le Bénéficiaire en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation prévisible de la Centrale ou de la partie de la Centrale concernée.

Dans l'hypothèse susmentionnée, et sauf accord contraire entre les Parties, les frais de dépose, de remise en place et de pertes d'exploitation calculées selon la formule définie en **Annexe 7**, seront supportés par le Promettant.

En cas de dépose et repose de la Centrale rendue nécessaire par la survenance d'un cas de Force majeure, les frais consécutifs seront pris en charge par le Bénéficiaire.

Le Promettant reconnaît que la Centrale, une fois installée, aura un impact visuel sur la ou les Parcelles et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce chef.

### 8.4 Assurances

Les Parties s'engagent à détenir une ou plusieurs polices d'assurances auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables couvrant de manière précise l'intégralité des activités ou installations relevant du Bail, et notamment la responsabilité civile, professionnelle, et les dommages pour les biens mobiliers et immobiliers.

Le Promettant s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Bénéficiaire et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Corrélativement, le Bénéficiaire s'engage pour elle-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Promettant et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'elle a souscrites.

Ces polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renoncations réciproques à recours.

En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée devra être employée à la réparation du sinistre, notamment à la reconstruction de ou des ouvrages de l'Emplacement Loué ou à leur remise en état par la reconstruction des éléments détruits, sauf accord unanime contraire notifié par chaque Partie.

Chacune des Parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

Les Parties s'engagent à transmettre à l'autre Partie, préalablement à la signature de la présente Convention, une attestation d'assurance valable pour l'année en cours.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne**

Le Promettant s'engage en outre à communiquer au Bénéficiaire les attestations d'assurances des entreprises qui seraient éventuellement chargées de la réalisation de certains travaux en vue de l'exécution des présentes.

### **8.5 Création de servitudes**

Les servitudes suivantes sont susceptibles d'être mise en place sur demande du Bénéficiaire.

Le Promettant, avant la réitération de la présente promesse pour signature du Bail emphytéotique, s'engage à consentir toutes servitudes nécessaires à l'installation et l'exploitation par le Bénéficiaire de la Centrale, telle que ces servitudes sont reprises, dans leur principe et de manière non exhaustive, ci-dessous.

#### **a) Servitude d'appui**

Chaque volume supérieur bénéficiera, à l'égard du lot inférieur, d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur. Les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations à faire dans les lots supérieurs ; les constructions et aménagements des lots supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

#### **b) Servitude d'accrochage et d'ancrage**

Les lots de volumes supérieurs du Fonds Dominant sont grevés par rapport aux lots inférieurs du Fonds Servant de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs à la Centrale, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Ces servitudes entraînent au profit de leurs Bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, l'obligation d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans le sol. Les frais d'entretien et réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

#### **c) Servitude de vues et Prospects de surplombs**

Les lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement de servitudes de vue, de prospect et de surplombs, résultant de l'implantation des ouvrages déterminés par les permis de construire et éventuellement de leurs modificatifs.

#### **d) Servitude de passage et d'accès**

Chacun des lots bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble. Les propriétaires des volumes ou droits de superficie devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des immeubles et, si besoin est, laisser le passage aux architectes, entre Bénéficiaires et ouvriers chargés soit de la vérification des installations, soit de la surveillance, ou de la conduction et exécution des travaux.

#### **e) Servitude de réseaux**

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

Les différents lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes, à savoir :

- De passage des divers réseaux, canalisations et gaines, notamment eau, électricité, égout, téléphone etc.
- De passage et d'accès nécessaires à l'entretien et à la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devraient être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu au préalable l'accord formel de l'architecte, de bureau d'études et du bureau de contrôle, attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits etc.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir primitivement chacune des propriétés ou copropriétés (notamment en ce qui concerne l'eau, l'électricité, le téléphone, la ventilation) seront supportés intégralement par les Bénéficiaires des dits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont la réparation et l'entretien des équipements (tuyauterie, canalisation...) seront supportés par la propriété ou la copropriété qui en sera l'utilisatrice, quand ils seront destinés à la desserte exclusive d'une propriété ou copropriété.

### f) Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les volumes supérieurs bénéficient, à l'encontre des volumes ou lots inférieurs, de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie, en ce, comprises les servitudes de passage et d'accès nécessaires à l'entretien et aux réparations desdits équipements.

La présente constitution de servitudes est consentie à titre gratuit.

## 8.6 Résiliation du bail – Inexécution du contrat

### a) Résiliation à l'initiative du Promettant

Le Promettant pourra résilier le Bail de plein droit en cas d'inexécution grave par le Bénéficiaire des charges et conditions dudit Bail, telle que le défaut de paiement de la redevance annuelle, trois mois après une sommation d'exécuter ou de payer délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Promettant de se prévaloir de la présente clause.

Toutefois, dans le cas où le Bénéficiaire ou ses ayants-droit auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie de l'Équipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, aucune résiliation du Bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, intervenir à la requête du Promettant avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

derniers. Si, à l'expiration de ce délai de deux mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au Promettant leur substitution pure et simple dans les obligations du Bénéficiaire, la résiliation pourra intervenir.

### b) Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire pourra, en cas d'inexécution par le Promettant de l'une quelconque des charges et conditions du Bail, résilier de plein droit le Bail, trois mois après une sommation d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Bénéficiaire de se prévaloir de la présente clause.

Par ailleurs, il est expressément convenu entre les parties que le Bénéficiaire pourra résilier immédiatement le bail en cas de modification substantielle, par un tiers ou le Promettant, de l'ensoleillement de la Centrale et ce, notamment en raison de constructions voisines et de plantations, quelle qu'en soit la nature.

Le Bénéficiaire aura alors droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice.

### 8.7 Droit de préférence

Si, en cours de la Promesse ou du Bail, le Promettant se décidait à vendre la ou les Parcelles objet du Bail, il s'oblige à les proposer par priorité au Bénéficiaire.

À cet effet, il lui notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social le prix et les conditions de la vente projetée.

Le Bénéficiaire disposera d'un délai de 30 jours, à compter de la réception de la notification, pour exercer son droit de préférence, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à des conditions identiques. À défaut, elle est considérée comme ayant refusé l'offre. Il est précisé que :

- en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au Bénéficiaire, la date de l'avis de refus fixe le point de départ du délai de 30 jours ;
- pour la notification de la réponse au Promettant, la date prise en compte est celle figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

### Article 9 Exclusivité

Pendant la durée de la présente Promesse, et jusqu'à la réitération du Bail en la forme authentique, le Promettant s'engage à :

- Ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient l'utilisation de la ou des Parcelles ;
- Ne pas consentir à un tiers quelconque une promesse de bail emphytéotique, un bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du Bénéficiaire au titre des présentes ;

- Informer le Bénéficiaire par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification substantiels concernant les Parcelles ou une partie de celles-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du Bénéficiaire au titre des présentes et/ou du Bail ;
- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie des Parcelles, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le Bénéficiaire ne puisse en aucune façon être inquiétée en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;
- De façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du le Bénéficiaire au titre des présentes et notamment à ne pas porter atteinte au potentiel solaire de la Parcelle et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum de la Centrale.

Le Bénéficiaire se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation des présentes, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre des présentes, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

### Article 10 **Confidentialité**

Les présentes, ses Annexes et toute information liée au Projet ainsi que toute information liée à d'autres projets du Bénéficiaire doivent être considérées comme confidentielles.

Son contenu comme son existence ne pourra être révélé en aucune circonstance par aucune des Parties sauf (i) par le Bénéficiaire à tous investisseurs potentiels, (ii) à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire dans le cadre de procédures auxquelles les Parties concernées seraient parties prenantes et (iii) à toute administration ou juridiction, pour les besoins de son exécution.

### Article 11 **Dispositions diverses**

#### 11.1 **Divisibilité – Modifications**

Si une ou plusieurs des stipulations de la présente Promesse de Bail sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et conserveront toute leur portée.

Les Parties s'efforceront de bonne foi de substituer aux dispositions non valides toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique du présent contrat.

Il en sera de même du Bail notarié.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

### 11.2 Élection de domicile

Pour l'exécution de la présente, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectif, indiqué, en tête des présentes.

### 11.3 Notifications

Toutes les notifications résultant de l'application des présentes devront être effectuées par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu des Parties ou à toute autre adresse qui serait ultérieurement notifiée par l'une des Parties à l'autre. Toute notification est réputée reçue le jour de la première présentation par la Poste de la lettre recommandée mentionnée ci-dessus.

### 11.4 Loi applicable

Le présent contrat est soumis au droit français.

### 11.5 Litiges

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Emplacement Loué objet des présentes.

### Article 12 Annexes

Les annexes suivantes font parties intégrante du présent Accord :

ANNEXE 1 : Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

ANNEXE 2 : Servitudes légales, administratives et conventionnelles

ANNEXE 3 : Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnelle de la Centrale et du poste de livraison

ANNEXE 4 : État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)

ANNEXE 5 : Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux

ANNEXE 6 : Redevance et durée du Bail Emphytéotique

ANNEXE 7 : Indemnisation des pertes d'exploitation

ANNEXE 8 : Pièces et informations à transmettre par le Promettant

ANNEXE 9 : Mandat du Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac de la Barne**

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En 2 exemplaires originaux de 17 pages + 9 annexes.

Pour le Bénéficiaire

**SERGIES**  
Hervé LECOMTE  
Directeur Général

Pour le Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

### ANNEXE 1 - Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

#### Désignation de la ou des parcelles du Site

Commune	Section	Numéro	Contenance		
JU BELLOC	B	682	0 ha	44 a	20 ca
JU BELLOC	B	684	0 ha	35 a	60 ca
JU BELLOC	B	686	0 ha	38 a	50 ca
JU BELLOC	B	689	0 ha	39 a	40 ca
JU BELLOC	B	690	0 ha	17 a	60 ca
JU BELLOC	B	679	0 ha	25 a	30 ca
JU BELLOC	B	691	0 ha	57 a	45 ca
JU BELLOC	B	685	1 ha	15 a	30 ca
JU BELLOC	B	683	0 ha	39 a	49 ca
JU BELLOC	B	692	0 ha	56 a	15 ca
JU BELLOC	B	689	0 ha	42 a	23 ca
JU BELLOC	B	693	0 ha	13 a	30 ca
JU BELLOC	B	680	1 ha	13 a	80 ca
JU BELLOC	B	673	1 ha	44 a	85 ca
JU BELLOC	B	687	0 ha	42 a	23 ca
JU BELLOC	B	694	0 ha	24 a	00 ca
JU BELLOC	B	695	0 ha	57 a	10 ca

Paraphe  
Bénéficiaire

Paraphe  
Promettant

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac de la Barne**

JU BELLOC	B	688	0 ha	40 a	00 ca
JU BELLOC	B	681	0 ha	35 a	28 ca
JU BELLOC	B	698	1 ha	12 a	10 ca
JU BELLOC	B	713	0 ha	66 a	60 ca
JU BELLOC	B	714	0 ha	35 a	20 ca
JU BELLOC	B	699	0 ha	44 a	40 ca
JU BELLOC	B	697	0 ha	50 a	00 ca
JU BELLOC	B	696	0 ha	41 a	70 ca
JU BELLOC	B	700	0 ha	45 a	00 ca
JU BELLOC	B	1122	0 ha	06 a	25 ca
JU BELLOC	B	1120	0 ha	25 a	24 ca
PLAISANCE	C	188	2 ha	53 a	60 ca
PLAISANCE	C	213	0 ha	40 a	50 ca
PLAISANCE	C	852	0 ha	50 a	68 ca
PLAISANCE	C	207	0 ha	28 a	00 a
PLAISANCE	C	208	0 ha	92 a	25 ca
PLAISANCE	C	850	0 ha	26 a	23 ca
PLAISANCE	C	192	1 ha	00 a	02 ca
PLAISANCE	C	928	0 ha	12 a	99 ca
PLAISANCE	C	211	0 ha	30 a	92 ca
PLAISANCE	C	212	0 ha	30 a	50 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

PLAISANCE	C	209	0 ha	35 a	61 ca
PLAISANCE	C	693	0 ha	75 a	04 ca
PLAISANCE	C	210	0 ha	31 a	22 ca
PLAISANCE	C	926	0 ha	06 a	10 ca
PLAISANCE	C	851	0 ha	06 a	32 ca
PLAISANCE	C	932	0 ha	09 a	13 ca
PLAISANCE	C	206	1 ha	10 a	60 ca
PLAISANCE	C	190	0 ha	79 a	80 ca
PLAISANCE	C	181	0 ha	49 a	10 ca
PLAISANCE	C	186	0 ha	27 a	17 ca
PLAISANCE	C	718	0 ha	41 a	05 ca
PLAISANCE	C	182	1 ha	07 a	03 ca
PLAISANCE	C	180	1 ha	13 a	91 ca
PLAISANCE	C	183	0 ha	21 a	97 ca
PLAISANCE	C	717	1 ha	65 a	87 ca
PLAISANCE	C	184	0 ha	62 a	99 ca
PLAISANCE	C	185	1 ha	10 a	65 ca
Total			<b>31 ha</b>	<b>17 a</b>	<b>52 ca</b>

### Formulaire de demande de renseignements

Le formulaire Cerfa n° 11194\*04 a été rempli suivant les informations transmises par le Promettant et transmis par mail ou par courrier à l'administration.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

### ANNEXE 2 - Servitudes légales, administratives et conventionnelles

Le bailleur déclare qu'il n'a laissé acquérir ni conféré aucune servitude sur l'immeuble et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux, de la loi et des textes réglementaires en général, et notamment du Code et des règlements d'urbanisme et de voirie et de ceux régissant la protection de l'environnement ;
- des énonciations de son titre de propriété et autres actes ou documents qui y sont relatifs.

Au sujet de ces dernières, le bailleur déclare que les biens immobiliers objets des présentes ne sont grevés de la ou des servitudes suivantes (*à défaut de servitude, indiquer ci-après la mention « Aucune servitude »*) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

### ANNEXE 3 - Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnel de la Centrale et du poste de livraison

Surface cadastrale : 31 ha

Surface du plan d'eau en niveau d'eau maximum : environ 17 ha

Surface photovoltaïque envisagée : environ 5 ha



Plan(s) de l'implantation et de l'installation prévue (pourra évoluer sensiblement en fonction des études d'exécution), y compris le poste de livraison.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

### ANNEXE 4 - État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)

Si la zone dans lequel se trouve le logement loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État, un état des risques naturels et technologiques établi conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement est joint en annexe aux présentes.

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

### ANNEXE 5 - Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux et études hors installation de la Centrale

Les PARTIES conviennent que l'ensemble des travaux nécessaires à la mise en place de l'installation photovoltaïque sont à la charge du Bénéficiaire.

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

### ANNEXE 6 - Redevance et durée du Bail Emphytéotique

#### Redevance

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer consistant en :

- d'une part la prise en charge des travaux d'installation de la Centrale ;
- et d'autre part une redevance annuelle d'un montant de :
  - o 3000 € par hectare de surface couverte par l'installation flottante jusqu'à la surface prévue dans le scénario cible de notre dossier de réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt
  - o 6000 € par hectare de surface couverte par l'installation flottante supplémentaire au-delà dudit scénario cible.

La redevance sera payable au Promettant, à terme échu, au plus tard le 31 janvier de l'année suivant la date de mise en service. La première redevance sera donc payée, si la Centrale est mise en service en année N, au plus tard le 31 janvier de l'année N+1.

Par « date de mise en service » on entend la date à laquelle la Centrale injecte les premiers kilowattheures dans le Réseau Public de Distribution.

#### Indexation

Le loyer sera revalorisé annuellement tel que décrit ci-dessous :

$$\text{Loyer}_1 = \text{Loyer}_0 \times L$$

Où :

- $\text{Loyer}_1$  = loyer à payer l'année considérée
- $\text{Loyer}_0$  = loyer de l'année précédente, pour la première année le loyer est indiqué à la présente promesse.
- $L = 0,8 + 0,1 (\text{ICTrev-TS} / \text{ICTrev-TS0}) + 0,1 (\text{FM0ABE0000} / \text{FM0ABE00000})$

Cette formule correspond à l'indexation du tarif d'achat de l'électricité sur les 20 premières années d'exploitation.

Formule dans laquelle :

1. ICTrev-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

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

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.

### Prise d'effet – Durée - Prorogations

Le bail est consenti et accepté pour une durée de quarante (40) ans qui commencera à courir à compter de la réitération du bail emphytéotique devant notaire, et sera reconductible pour deux périodes de dix (10) ans à la demande du Bénéficiaire et sous réserve que ce dernier en informe, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Promettant dans les (2) mois précédant l'expiration du Bail.

D'ores et déjà, le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

La durée du bail, en cas d'interruption de fonctionnement de la Centrale durant plus de trois mois pour des causes extérieures aux Parties, sera prorogée de la durée de cette interruption, sans que la durée totale du bail n'excède 99 ans

L'interruption de fonctionnement non causée par le comportement fautif de l'une des Parties, ne donnera pas lieu à indemnité, de part ni d'autre.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

### ANNEXE 7 - Indemnisation des pertes d'exploitation

Le montant de l'indemnité de la perte de production est calculé selon la formule suivante (en €) :

Production électrique journalière moyenne à la période concernée (kWh)

x

Tarif d'achat en vigueur (€ / kWh)

x

Nombre de jours de perte d'exploitation

Paraphe  
Bénéficiaire

Paraphe  
Promettant

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

### ANNEXE 8 - Pièces et informations à transmettre par le Promettant

- ✓ Pour une personne physique : copie du livret de famille et copie de la carte nationale d'identité
- ✓ Pour une personne morale : copie certifiée conforme des statuts à jour et extrait K-Bis de moins de 3 mois
- ✓ Copie du titre de propriété
- ✓ Attestation d'assurance de la ou des Parcelles
- ✓ Le cas échéant, copie du contrat de prêt pour le financement de l'acquisition de l'Immeuble
- ✓ En cas d'implication de tiers, copie des actes attestant du ou des droit(s) des tiers qui pourraient être impactés par le Projet (ex : tout type d'autres baux, conventions diverses donnant un droit sur le Site...)
- ✓ Le cas échéant, coordonnées du notaire du Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

### ANNEXE 9 - Mandat d'autorisation

**L'INSTITUTION ADOUR** immatriculée au registre SIREN sous le n° 254 002 264, dont le siège est sis 38 rue Victor Hugo à 40025 MONT DE MARSAN CEDEX,

Représentée par Monsieur Paul CARRERE, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », de première part,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiée au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Hervé LECOMTE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », de deuxième part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Le **Promettant** autorise le **Bénéficiaire** :

- à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction de l'installation photovoltaïque dénommée ci-dessus « la Centrale » sur les parcelles indiquées ci-dessous :

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac de la Barne**

Commune	Section	Numéro	Contenance		
JU BELLOC	B	682	0 ha	44 a	20 ca
JU BELLOC	B	684	0 ha	35 a	60 ca
JU BELLOC	B	686	0 ha	38 a	50 ca
JU BELLOC	B	689	0 ha	39 a	40 ca
JU BELLOC	B	690	0 ha	17 a	60 ca
JU BELLOC	B	679	0 ha	25 a	30 ca
JU BELLOC	B	691	0 ha	57 a	45 ca
JU BELLOC	B	685	1 ha	15 a	30 ca
JU BELLOC	B	683	0 ha	39 a	49 ca
JU BELLOC	B	692	0 ha	56 a	15 ca
JU BELLOC	B	689	0 ha	42 a	23 ca
JU BELLOC	B	693	0 ha	13 a	30 ca
JU BELLOC	B	680	1 ha	13 a	80 ca
JU BELLOC	B	673	1 ha	44 a	85 ca
JU BELLOC	B	687	0 ha	42 a	23 ca
JU BELLOC	B	694	0 ha	24 a	00 ca
JU BELLOC	B	695	0 ha	57 a	10 ca
JU BELLOC	B	688	0 ha	40 a	00 ca
JU BELLOC	B	681	0 ha	35 a	28 ca
JU BELLOC	B	698	1 ha	12 a	10 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

JU BELLOC	B	713	0 ha	66 a	60 ca
JU BELLOC	B	714	0 ha	35 a	20 ca
JU BELLOC	B	699	0 ha	44 a	40 ca
JU BELLOC	B	697	0 ha	50 a	00 ca
JU BELLOC	B	696	0 ha	41 a	70 ca
JU BELLOC	B	700	0 ha	45 a	00 ca
JU BELLOC	B	1122	0 ha	06 a	25 ca
JU BELLOC	B	1120	0 ha	25 a	24 ca
PLAISANCE	C	188	2 ha	53 a	60 ca
PLAISANCE	C	213	0 ha	40 a	50 ca
PLAISANCE	C	852	0 ha	50 a	68 ca
PLAISANCE	C	207	0 ha	28 a	00 a
PLAISANCE	C	208	0 ha	92 a	25 ca
PLAISANCE	C	850	0 ha	26 a	23 ca
PLAISANCE	C	192	1 ha	00 a	02 ca
PLAISANCE	C	928	0 ha	12 a	99 ca
PLAISANCE	C	211	0 ha	30 a	92 ca
PLAISANCE	C	212	0 ha	30 a	50 ca
PLAISANCE	C	209	0 ha	35 a	61 ca
PLAISANCE	C	693	0 ha	75 a	04 ca
PLAISANCE	C	210	0 ha	31 a	22 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de la Barne

PLAISANCE	C	926	0 ha	06 a	10 ca
PLAISANCE	C	851	0 ha	06 a	32 ca
PLAISANCE	C	932	0 ha	09 a	13 ca
PLAISANCE	C	206	1 ha	10 a	60 ca
PLAISANCE	C	190	0 ha	79 a	80 ca
PLAISANCE	C	181	0 ha	49 a	10 ca
PLAISANCE	C	186	0 ha	27 a	17 ca
PLAISANCE	C	718	0 ha	41 a	05 ca
PLAISANCE	C	182	1 ha	07 a	03 ca
PLAISANCE	C	180	1 ha	13 a	91 ca
PLAISANCE	C	183	0 ha	21 a	97 ca
PLAISANCE	C	717	1 ha	65 a	87 ca
PLAISANCE	C	184	0 ha	62 a	99 ca
PLAISANCE	C	185	1 ha	10 a	65 ca
<b>Total</b>			<b>31 ha</b>	<b>17 a</b>	<b>52 ca</b>

- à signer tout document ou pièce nécessaire à cet effet.

Fait à \_\_\_\_\_,

Le \_\_\_\_\_

Signature :

Pour le Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**L'INSTITUTION ADOUR** immatriculée au registre SIREN sous le numéro 254 002 264, dont le siège est sis 38 rue Victor Hugo à 40025 MONT DE MARSAN CEDEX,

Représentée par Monsieur Paul CARRERE, en sa qualité de Président, dûment habilité *en vertu de la délibération n°* du aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », de première part,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiées au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Hervé LECOMTE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », de deuxième part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Dans le cadre de son activité de développement des énergies nouvelles, SERGIES est amenée à investir directement ou indirectement par l'intermédiaire de filiales ou sous-filiales, dans des installations de production d'électricité, notamment d'origine solaire, en vue de les exploiter et de vendre à tout fournisseur l'électricité produite. Ces installations sont destinées à être raccordées au réseau public de distribution d'électricité (le « **Réseau** »).

Le Promettant souhaite valoriser une ou plusieurs parcelles (ci-après l'« **Emplacement Loué** ») dont les caractéristiques et le plan figure en **Annexes 1 et 3** (ci-après dénommés le « **Site** »), en installant des panneaux photovoltaïques flottants (ci-après le « **Projet** ») afin de construire une centrale de production d'électricité (ci-après la « **Centrale** »).

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

La **Centrale** devant être installée sur une ou plusieurs parcelles comprend de manière exhaustive les éléments suivants :

- La sécurisation du site (clôture, système de surveillance etc..)
- Les chemins d'accès pour la maintenance et les services de secours et d'incendie.
- Les structures flottantes qui seront directement ancrées dans le sol ou fixées aux berges. Le système de fixation retenu dépendra des conclusions des études de sols (G2AVP et G2Pro) et des contraintes identifiées sur site.
- Le système d'intégration des modules photovoltaïques venant se fixer sur les structures et les modules photovoltaïques ;
- Les appareils électriques nécessaires au fonctionnement de la Centrale (câblage, onduleurs, boîtiers de découplage et de livraison...), ainsi que le raccordement jusqu'au réseau de distribution publique.

Le coût de réalisation de la Centrale, conformément au descriptif technique figurant en **Annexe 3**, est à la charge du Bénéficiaire.

Le coût des travaux ou études en dehors de la réalisation de la Centrale décrite ci-dessus feront l'objet d'un partage entre les Parties conformément à la répartition prévue à l'**Annexe 4**.

SERGIES a manifesté son intérêt au Promettant pour investir dans l'aménagement et l'équipement de la Centrale afin de l'exploiter en qualité de producteur d'énergie électrique.

Pour préparer ce projet, SERGIES doit procéder aux études financières, administratives et techniques visant à confirmer l'intérêt, la faisabilité et la rentabilité de l'exploitation de la Centrale et obtenir les autorisations nécessaires (ci-après les « **Etudes de faisabilité** »).

Les Parties se sont donc entendues sur les termes de la présente promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et de la convention de mise à disposition (ci-après la « **Promesse de Bail emphytéotique** »), dont l'objet est de :

- i. définir le périmètre des Etudes de faisabilité, celles-ci nécessitant une mise à disposition du Site par le Promettant et une coordination étroite entre les Parties ;
- ii. définir les conditions suspensives déterminantes à la réalisation du Projet, lesquelles une fois levées, conduiront à la signature d'un acte constitutif de droits réels, en l'espèce un Bail Emphytéotique (ci-après le « **Bail Emphytéotique** ») ;
- iii. définir les conditions principales du Bail Emphytéotique qui sera conclu entre les Parties.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :**

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

### Article 1 **Propriété des Biens**

L'Emplacement Loué objet de la Promesse sont décrits en **Annexe 1** et constitue le Site.

Le Bail portera précisément sur la ou les Parcelles permettant l'installation de la Centrale tel que décrit sur le plan figurant en **Annexe 3**.

### Article 2 **Conditions de réalisation des Etudes de faisabilité**

#### 2.1 **Description des Etudes de faisabilité**

Le Projet ne sera réalisé que sous réserve qu'une étude, permette d'en établir la faisabilité technique et juridique, ainsi que sa viabilité économique.

Les Etudes de faisabilité, dirigées par et à la charge du Bénéficiaire, pourront notamment comprendre les points suivants :

- Etude du gisement solaire du site,
- Détermination de l'emplacement de la Centrale, après étude des documents d'urbanisme applicables (POS, PLU...) et Etude des voies de desserte, d'un réseau routier et des voies d'accès provisoires,
- Etude de la faisabilité du raccordement électrique au réseau public d'électricité,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale,
- Obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire ou déclaration préalable) purgés de tout recours,
- Obtention de toutes les autorisations environnementales nécessaires purgées de tout recours,
- Obtention de l'autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité,
- Vérification de la viabilité financière du projet tenant notamment compte du régime économique en vigueur et des conditions de construction et d'exploitation,

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

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Promettant de la progression de ses démarches.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

### 2.2 Engagement de coopération et de mise à disposition du Site par le Promettant

Le Promettant donne au Bénéficiaire son accord pour la réalisation de l'étude de faisabilité et le dépôt de toute demande d'autorisation nécessaire ou l'accomplissement des formalités utiles à la réalisation du Projet.

Si les autorités compétentes le demandent, le Promettant s'engage notamment à consentir au Bénéficiaire, avec la plus grande diligence, les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à procéder à toutes études sur le Site (sondages, géomètre, ...) et à déposer les demandes d'autorisations administratives nécessaires, sous la forme requise, qu'impliquent la construction et l'exploitation de la Centrale.

En particulier, le Promettant accorde au Bénéficiaire et aux entreprises missionnées par le Bénéficiaire un libre accès sur le Site. La mise à disposition du Site pendant l'étude de faisabilité est stipulée conclue à titre gratuit. Tous dommages ou nuisances causés par l'étude de faisabilité seront indemnisés par le Bénéficiaire selon le barème de la Chambre d'Agriculture du département où se trouvent les parcelles endommagées ou, à défaut, à dire d'expert.

Le Promettant s'engage à collaborer activement avec le Bénéficiaire pour mener à bien l'étude de faisabilité. De même, le Bénéficiaire s'efforcera de réaliser l'étude de faisabilité selon le meilleur intérêt du Promettant.

### 2.3 Conséquences des études de faisabilité

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique permettent d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, les parties concluront le bail emphytéotique sous conditions suspensives.

Le Bénéficiaire, en sa qualité de preneur à bail et d'investisseur, fera réaliser, par une entreprise ayant été sélectionnée sur appel d'offres, l'installation de la Centrale sur la ou les Parcelles du Promettant.

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique ne permettent pas d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, elle notifiera au Promettant l'abandon du projet d'installation de la Centrale.

Les engagements résultant de la présente promesse de bail sous conditions suspensives seront déclarés nuls et non avenus, sans indemnité de part ni d'autre, chacune des parties en ce qui la concerne étant alors dégagée de toute obligation à ce titre.

## Article 3 Promesse de bail emphytéotique et de servitudes

### 3.1 – Principes

Le Promettant s'oblige irrévocablement, et oblige solidairement ses ayants cause, à donner l'Emplacement Loué à bail emphytéotique (ci-après, le « **Bail** ») régi par les articles L. 451-1

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et à donner toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, au Bénéficiaire qui l'accepte et qui s'engage à prendre à bail emphytéotique sous les mêmes conditions jusqu'à la réitération d'un bail emphytéotique par acte notarié dont les principales dispositions sont définies à l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable**. Article 8 ci-après.

Pendant toute la durée des présentes le Promettant ne peut donc ni licitement, ni efficacement, revenir sur son consentement. Avant l'expiration de cette durée, le Bénéficiaire a donc, à tout moment, la faculté de devenir emphytéote par une simple levée d'option.

Si cet engagement n'est pas respecté, le Promettant sera tenu de payer au Bénéficiaire, à titre de clause pénale, tout dommage et intérêts supportés et justifiés par le Bénéficiaire.

En cas de levée d'option et de conclusion du Bail, le Bénéficiaire pourra à cette occasion se substituer ou s'adjoindre, à titre onéreux ou gratuit, toute personne morale de son choix.

### 3.2 Durée de la Promesse

La présente Promesse est valable pendant une durée de Six (6) années à compter du jour de sa signature par les Parties (la « **Durée Initiale** »).

Si à l'issue de la Durée Initiale, et à défaut d'avoir été résiliée aux conditions prévues aux présentes, la Promesse sera prorogée tacitement pour une durée maximale d'Une (1) année (la « **Durée Prorogée** »).

Passé le terme de la Promesse (terme de la Durée Initiale à défaut de prorogation ou terme de la Durée Prorogée), si 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.

### Article 4 Conditions Suspensives stipulées au profit du Bénéficiaire

Les Conditions Suspensives, considérées comme déterminantes pour le Bénéficiaire et sans lesquelles il n'aurait pas contracté, sont stipulées dans son seul intérêt.

La prise d'effet du Bail est soumise à la réalisation, dans les six (6) ans de la signature des présentes, des conditions suspensives suivantes :

- i. La justification de l'origine de propriété régulière du Site ;
- ii. La production par le Promettant d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois de la date de signature du Bail attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie de la ou des Parcelles ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

- iii. L'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du Site ;
- iv. Un résultat positif aux études de faisabilité technique, financière et juridique, réalisées par le Bénéficiaire ;
- v. La réalisation par le Promettant d'un état descriptif de division volumétrique avec constitution des servitudes nécessaires entre les volumes. Cette division en volume ne sera effectuée que si nécessaire pour des questions liées à l'exploitation de la parcelle. Le Bénéficiaire jugera de la nécessité de cette condition suspensive.
- vi. L'obtention par le Bénéficiaire ou son substitué de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires - les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours - pour permettre l'installation de la Centrale ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de la Centrale dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- vii. La signature entre le Bénéficiaire et l'acheteur obligé d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale ;
- viii. La signature entre le Bénéficiaire et le Gestionnaire du Réseau de Distribution d'un contrat de raccordement et d'exploitation de la Centrale au Réseau Public ;
- ix. L'obtention d'un financement bancaire pour la réalisation du Projet.
- x. En cas d'hypothèques ou de servitudes grevant les parcelles concernées par le Projet : l'obtention par le Promettant de la mainlevée de ces hypothèques et/ou de la suppression de ces servitudes ;
- xi. Si des droits ont déjà été conférés par le Promettant à des tiers sur les parcelles du terrain du Projet (bail, mise à disposition...) : l'obtention par le Promettant de la résiliation de ces droits afin de permettre la réalisation du Projet et l'exploitation de la Centrale.
- xii. Enfin le cas échéant, l'obtention des autorisations de tout tiers impliqué ou impacté par le Projet, et la signature de tout autre document qui serait rendu obligatoire par un texte réglementaire non publié à ce jour.

Les Parties s'engagent à se tenir informées mutuellement de la réalisation de chacune de ces conditions suspensives, qui peuvent se réaliser dans un ordre indifférent.

### Article 5 **Non-réalisation des Conditions Suspensives**

Le Bénéficiaire pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 4 ne seraient pas réalisées dans le délai de réalisation prévu, opter pour l'une des trois (3) solutions suivantes :

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

- renoncer au bénéfice des présentes, sans indemnité de part et d'autre, la présente promesse de bail devenant caduque et les Parties se trouveront libérées de tout engagement, sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité.
- notifier au Promettant, au moins deux (2) mois avant l'expiration du délai de réalisation, son intention de proroger le Délai de Réalisation, sans que cette prorogation puisse excéder trois (3) ans supplémentaires.
- notifier au Promettant, son intention de renoncer purement et simplement au bénéfice de la ou des Conditions Suspensives concernées auquel cas le Bail sera immédiatement réitéré aux conditions de l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

### Article 6 Déclaration des Parties

Le Bénéficiaire déclare et garantit au Promettant :

- que sa comparution est exacte,
- avoir qualité pour consentir seul le Bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.

Le Promettant déclare et garantit au Bénéficiaire :

- que sa comparution est exacte,
- que la concession de la présente promesse ainsi que, le cas échéant, le Bail est conforme à son objet social et à son intérêt social ,
- avoir qualité pour consentir seul le bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.
- que l'Emplacement Loué et ses accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative,
- qu'à sa connaissance, à la date des présentes, aucune servitude, susceptible de porter atteinte aux droits issus de la présente promesse de Bail, ne grève la ou les Parcelle(s),

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

- qu'aucun vice ni défaut de conformité n'affectent la ou les Parcelles
- que la ou les Parcelle(s) n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques au bon fonctionnement de la Centrale,
- que la ou les Parcelle(s) ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure,
- que, à sa connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur la ou les Parcelles
- que, à sa connaissance, d'une façon générale, la ou les Parcelle(s) sont libres de tous obstacles factuels, légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du projet de Centrale et faire obstacle de la libre jouissance de l'Emplacement Loué par le Bénéficiaire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

### Article 7 **Signature du Bail Emphytéotique**

Les Parties conviennent que la présente Promesse de Bail sous conditions suspensives sera réitérée sans pour autant que la prise d'effet des engagements pris par les parties au titre des présentes ne soit suspendue à cette réitération.

Dans l'hypothèse où les Conditions Suspensives visées à l'Article 4 seraient réalisées, ou que le Bénéficiaire y aurait renoncé, les Parties s'obligent à réitérer le Bail en la forme authentique dans les conditions de l'article 8, aux frais du Bénéficiaire, dans un délai de deux (2) mois à compter, selon le cas, de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ou, de la date à laquelle le Bénéficiaire aura fait connaître au Promettant sa décision de renoncer au bénéfice des conditions suspensives qui n'auraient pas été réalisées.

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

### Article 8 **Caractéristiques principales du Bail Emphytéotique**

Les Parties conviennent expressément et d'un commun accord que le Bail Emphytéotique, s'il se réalise, sera régularisé par elles selon les conditions essentielles du présent article.

#### 8.1 **Objet du Bail emphytéotique**

Le Bail objet de la présente Promesse de Bail emphytéotique sera consenti aux fins d'installation, par l'entreprise choisie par le Bénéficiaire et sous la maîtrise d'Ouvrage de ce dernier, sur l'Emplacement Loué, de l'équipement constituant la Centrale tel que décrit en préambule et de réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public, en vue de la vente par le Bénéficiaire à tout distributeur habilité, de l'électricité produite par ladite Centrale.

En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, le Bénéficiaire bénéficiera également de tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire au raccordement de la Centrale au Réseau Public, ainsi que tous les accessoires strictement nécessaires à l'exploitation de la Centrale.

#### 8.2 **Installation et raccordement de la Centrale**

Le Bénéficiaire pourra installer la Centrale et ses accessoires à ses frais exclusifs sur l'Emplacement Loué, et procéder à son raccordement.

Le Bénéficiaire informe le Promettant qu'il installera la Centrale et ses accessoires, en tant que Maître d'Ouvrage, à ses frais exclusifs, sur l'Emplacement Loué, une fois la prise de possession de l'Emplacement Loué effectuée, et à faire procéder à son raccordement.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont**

La Centrale devra garantir la sécurité des personnes et des biens selon les normes en vigueur au dépôt du permis de construire.

Le Bénéficiaire devra faire installer la Centrale et ses accessoires et faire exécuter les travaux et aménagements de raccordement au Poste de transformation, et plus généralement au Réseau Public conformément aux règles de l'Art et aux dispositions du permis de construire relatif à la Centrale.

Le Promettant sera invité à constater l'achèvement de l'installation de la Centrale afin de lui permettre, le cas échéant, de formuler ses réserves éventuelles.

La constatation de cet achèvement donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par le Promettant et le Bénéficiaire, à défaut d'un tel état des lieux, la structure sera réputée comme avoir été laissée en bon état lors de l'achèvement des travaux. En cas de désaccord entre les Parties pour constater cet achèvement, il y sera procédé par un tiers arbitre que les parties désigneront à cette fin. Dans le cas où ce constat d'achèvement serait assorti de réserves, Le Bénéficiaire devra procéder à toute intervention nécessaire à la levée des dites réserves dans les meilleurs délais.

### **8.3 Charges et conditions du bail**

#### **a) Propriété de la Centrale et des travaux et aménagements de raccordement**

Pendant toute la durée du bail, la Centrale installée sur l'Emplacement Loué ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par l'intermédiaire du Bénéficiaire seront et resteront sa propriété.

A l'expiration du bail et sur demande expresse écrite du Promettant respectant un préavis de 12 mois, le Bénéficiaire s'engage à respecter la proposition choisie par le Promettant :

- L'équipement devient la propriété du Promettant, moyennant une rétrocession gratuite.
- Le Bénéficiaire dépose l'installation.
- Les Parties concluent un nouveau bail emphytéotique pour permettre au Bénéficiaire de maintenir une activité de production d'électricité.

#### **b) Entretien, maintenance**

Le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance la Centrale ainsi que les aménagements de raccordement et tous les accessoires utiles à la Centrale, et faire effectuer à ses frais les réparations ou investissements de toute nature sur lesdits équipements, aménagements de raccordement et accessoires, de nature à garder la Centrale conforme aux normes en vigueur.

Le Promettant s'engage quant à lui, à assurer au Bénéficiaire et aux entreprises sous-traitantes mandatées par le Bénéficiaire, notamment pour la maintenance curative ou préventive, un accès et une jouissance paisible de l'Emplacement Loué, à le garantir des vices

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont**

cachés et à effectuer, à sa charge, les réparations autres que locatives se rapportant à l'Emplacement Loué.

De la même façon, le Promettant s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles, notamment attenantes à l'Emplacement Loué, de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de la Centrale ou causer des dommages à cette dernière.

### **c) Sous Location**

Le Bénéficiaire pourra louer librement la Centrale installée sur l'Emplacement Loué pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du bail objet de la présente promesse. En conséquence, à l'expiration du bail pour quelque cause que ce soit, notamment par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par le Bénéficiaire ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le Promettant ait à payer d'indemnité à qui que ce soit.

### **d) Cession - Transmission**

Le Bénéficiaire pourra céder tout ou partie de ses droits au bail objet de la présente promesse ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le Promettant à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail, le Bénéficiaire restant solidairement tenue aux clauses et conditions du Bail.

### **e) Contributions, impôts et taxes**

Le Bénéficiaire acquittera pendant toute la durée du bail objet de la présente promesse les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la Centrale, les travaux et aménagements de raccordement seront ou pourront être directement assujettis.

### **f) Obligations du Promettant**

Le Promettant laissera libre accès au Bénéficiaire ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'installation de la Centrale et à l'exécution des travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à leur entretien, maintenance ou contrôle et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires.

Le Promettant garantit au Bénéficiaire la jouissance paisible de l'Emplacement Loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

Le Promettant s'interdit, une fois la Centrale installée et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ladite Centrale et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc...) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

En particulier, le Promettant s'interdit de réaliser toute construction ou plantation de végétaux qui pourrait diminuer le rendement ou les conditions de fonctionnement de la Centrale dans un périmètre de 250 mètres autour du projet, sauf accord préalable express du Bénéficiaire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

Le Promettant devra également réaliser l'entretien des abords lui appartenant pour ne pas diminuer le rendement de la Centrale (entretien, fauche, débroussaillage etc..).

Hors cas de force majeure, dans le cas où il serait nécessaire de procéder ultérieurement à la mise en service de la Centrale, à des travaux sur l'Emplacement Loué sans que ces travaux (i) soient rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation de la Centrale ou (ii) soient consécutifs à une défectuosité, avarie ou accident provenant de la Centrale, et (iii) alors que ces travaux obligeraient à déposer temporairement tout ou partie de la Centrale, le Promettant devra en avertir le Bénéficiaire en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation prévisible de la Centrale ou de la partie de la Centrale concernée.

Dans l'hypothèse susmentionnée, et sauf accord contraire entre les Parties, les frais de dépose, de remise en place et de pertes d'exploitation calculées selon la formule définie en **Annexe 7**, seront supportés par le Promettant.

En cas de dépose et repose de la Centrale rendue nécessaire par la survenance d'un cas de Force majeure, les frais consécutifs seront pris en charge par le Bénéficiaire.

Le Promettant reconnaît que la Centrale, une fois installée, aura un impact visuel sur la ou les Parcelles et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce chef.

### 8.4 Assurances

Les Parties s'engagent à détenir une ou plusieurs polices d'assurances auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables couvrant de manière précise l'intégralité des activités ou installations relevant du Bail, et notamment la responsabilité civile, professionnelle, et les dommages pour les biens mobiliers et immobiliers.

Le Promettant s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Bénéficiaire et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Corrélativement, le Bénéficiaire s'engage pour elle-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Promettant et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'elle a souscrites.

Ces polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renoncations réciproques à recours.

En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée devra être employée à la réparation du sinistre, notamment à la reconstruction de ou des ouvrages de l'Emplacement Loué ou à leur remise en état par la reconstruction des éléments détruits, sauf accord unanime contraire notifié par chaque Partie.

Chacune des Parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

Les Parties s'engagent à transmettre à l'autre Partie, préalablement à la signature de la présente Convention, une attestation d'assurance valable pour l'année en cours.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont**

Le Promettant s'engage en outre à communiquer au Bénéficiaire les attestations d'assurances des entreprises qui seraient éventuellement chargées de la réalisation de certains travaux en vue de l'exécution des présentes.

### **8.5 Création de servitudes**

Les servitudes suivantes sont susceptibles d'être mise en place sur demande du Bénéficiaire.

Le Promettant, avant la réitération de la présente promesse pour signature du Bail emphytéotique, s'engage à consentir toutes servitudes nécessaires à l'installation et l'exploitation par le Bénéficiaire de la Centrale, telle que ces servitudes sont reprises, dans leur principe et de manière non exhaustive, ci-dessous.

#### **a) Servitude d'appui**

Chaque volume supérieur bénéficiera, à l'égard du lot inférieur, d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur. Les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations à faire dans les lots supérieurs ; les constructions et aménagements des lots supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

#### **b) Servitude d'accrochage et d'ancrage**

Les lots de volumes supérieurs du Fonds Dominant sont grevés par rapport aux lots inférieurs du Fonds Servant de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs à la Centrale, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Ces servitudes entraînent au profit de leurs Bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, l'obligation d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans le sol. Les frais d'entretien et réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

#### **c) Servitude de vues et Prospects de surplombs**

Les lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement de servitudes de vue, de prospect et de surplombs, résultant de l'implantation des ouvrages déterminés par les permis de construire et éventuellement de leurs modificatifs.

#### **d) Servitude de passage et d'accès**

Chacun des lots bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble. Les propriétaires des volumes ou droits de superficie devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des immeubles et, si besoin est, laisser le passage aux architectes, entre Bénéficiaires et ouvriers chargés soit de la vérification des installations, soit de la surveillance, ou de la conduction et exécution des travaux.

#### **e) Servitude de réseaux**

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

Les différents lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes, à savoir :

- De passage des divers réseaux, canalisations et gaines, notamment eau, électricité, égout, téléphone etc.
- De passage et d'accès nécessaires à l'entretien et à la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devraient être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu au préalable l'accord formel de l'architecte, de bureau d'études et du bureau de contrôle, attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits etc.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir primitivement chacune des propriétés ou copropriétés (notamment en ce qui concerne l'eau, l'électricité, le téléphone, la ventilation) seront supportés intégralement par les Bénéficiaires des dits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont la réparation et l'entretien des équipements (tuyauterie, canalisation...) seront supportés par la propriété ou la copropriété qui en sera l'utilisatrice, quand ils seront destinés à la desserte exclusive d'une propriété ou copropriété.

### f) Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les volumes supérieurs bénéficient, à l'encontre des volumes ou lots inférieurs, de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie, en ce, comprises les servitudes de passage et d'accès nécessaires à l'entretien et aux réparations desdits équipements.

La présente constitution de servitudes est consentie à titre gratuit.

## 8.6 Résiliation du bail – Inexécution du contrat

### a) Résiliation à l'initiative du Promettant

Le Promettant pourra résilier le Bail de plein droit en cas d'inexécution grave par le Bénéficiaire des charges et conditions dudit Bail, telle que le défaut de paiement de la redevance annuelle, trois mois après une sommation d'exécuter ou de payer délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Promettant de se prévaloir de la présente clause.

Toutefois, dans le cas où le Bénéficiaire ou ses ayants-droit auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie de l'Équipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, aucune résiliation du Bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, intervenir à la requête du Promettant avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

derniers. Si, à l'expiration de ce délai de deux mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au Promettant leur substitution pure et simple dans les obligations du Bénéficiaire, la résiliation pourra intervenir.

### b) Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire pourra, en cas d'inexécution par le Promettant de l'une quelconque des charges et conditions du bail, résilier de plein droit le Bail, trois mois après une sommation d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Bénéficiaire de se prévaloir de la présente clause.

Par ailleurs, il est expressément convenu entre les parties que le Bénéficiaire pourra résilier immédiatement le bail en cas de modification substantielle, par un tiers ou le Promettant, de l'ensoleillement de la Centrale et ce, notamment en raison de constructions voisines et de plantations, quelle qu'en soit la nature.

Le Bénéficiaire aura alors droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice.

### 8.7 Droit de préférence

Si, en cours de la Promesse ou du Bail, le Promettant se décidait à vendre la ou les Parcelles objet du Bail, il s'oblige à les proposer par priorité au Bénéficiaire.

À cet effet, il lui notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social le prix et les conditions de la vente projetée.

Le Bénéficiaire disposera d'un délai de 30 jours, à compter de la réception de la notification, pour exercer son droit de préférence, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à des conditions identiques. À défaut, elle est considérée comme ayant refusé l'offre. Il est précisé que :

- en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au Bénéficiaire, la date de l'avis de refus fixe le point de départ du délai de 30 jours ;
- pour la notification de la réponse au Promettant, la date prise en compte est celle figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

### Article 9 Exclusivité

Pendant la durée de la présente Promesse de Bail, et jusqu'à la réitération du Bail en la forme authentique, le Promettant s'engage à :

- Ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient l'utilisation de la ou des Parcelles ;
- Ne pas consentir à un tiers quelconque une promesse de bail emphytéotique, un bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du Bénéficiaire au titre des présentes ;

- Informer le Bénéficiaire par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification substantiels concernant les Parcelles ou une partie de celles-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du Bénéficiaire au titre des présentes et/ou du Bail ;
- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie des Parcelles, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le Bénéficiaire ne puisse en aucune façon être inquiétée en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;
- De façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du le Bénéficiaire au titre des présentes et notamment à ne pas porter atteinte au potentiel solaire de la Parcelle et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum de la Centrale.

Le Bénéficiaire se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation des présentes, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre des présentes, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

### Article 10 **Confidentialité**

Les présentes, ses Annexes et toute information liée au Projet ainsi que toute information liée à d'autres projets du Bénéficiaire doivent être considérées comme confidentielles.

Son contenu comme son existence ne pourra être révélé en aucune circonstance par aucune des Parties sauf (i) par le Bénéficiaire à tous investisseurs potentiels, (ii) à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire dans le cadre de procédures auxquelles les Parties concernées seraient parties prenantes et (iii) à toute administration ou juridiction, pour les besoins de son exécution.

### Article 11 **Dispositions diverses**

#### 11.1 **Divisibilité – Modifications**

Si une ou plusieurs des stipulations de la présente Promesse de Bail sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et conserveront toute leur portée.

Les Parties s'efforceront de bonne foi de substituer aux dispositions non valides toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique du présent contrat.

Il en sera de même du Bail notarié.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

### 11.2 Élection de domicile

Pour l'exécution de la présente, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectif, indiqué, en tête des présentes.

### 11.3 Notifications

Toutes les notifications résultant de l'application des présentes devront être effectuées par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu des Parties ou à toute autre adresse qui serait ultérieurement notifiée par l'une des Parties à l'autre. Toute notification est réputée reçue le jour de la première présentation par la Poste de la lettre recommandée mentionnée ci-dessus.

### 11.4 Loi applicable

Le présent contrat est soumis au droit français.

### 11.5 Litiges

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Emplacement Loué objet des présentes.

### Article 12 Annexes

Les annexes suivantes font parties intégrante du présent Accord :

ANNEXE 1 : Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

ANNEXE 2 : Servitudes légales, administratives et conventionnelles

ANNEXE 3 : Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnelle de la Centrale et du poste de livraison

ANNEXE 4 : État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)

ANNEXE 5 : Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux

ANNEXE 6 : Redevance et durée du Bail Emphytéotique

ANNEXE 7 : Indemnisation des pertes d'exploitation

ANNEXE 8 : Pièces et informations à transmettre par le Promettant

ANNEXE 9 : Mandat du Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac de Miramont**

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En 2 exemplaires originaux de 17 pages + 9 annexes.

Pour le Bénéficiaire

**SERGIES**  
Hervé LECOMTE  
Directeur Général

Pour le Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

### ANNEXE 1 - Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

#### Désignation de la ou des parcelles du Site

Commune	Section	Numéro	Contenance		
MIRAMONT SENSACQ	E	52	1 ha	21 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	381	0 ha	47 a	43 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	172	0 ha	59 a	20 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	428	1 ha	97 a	58 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	34	1 ha	33 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	59	0 ha	33 a	70 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	170	0 ha	87 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	338	0 ha	21 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	167	1 ha	05 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	379	0 ha	90 a	91 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	375	0 ha	59 a	53 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	373	0 ha	70 a	74 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	349	0 ha	92 a	95 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	173	0 ha	84 a	40 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	420	0 ha	56 a	55 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	171	0 ha	58 a	10 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	51	2 ha	01 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	433	8 ha	85 a	65 a

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac de Miramont**

MIRAMONT SENSACQ	E	50	1 ha	21 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	65	0 ha	29 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	405	0 ha	33 a	86 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	399	1 ha	67 a	82 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	407	1 ha	60 a	97 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	155	0 ha	04 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	359	1 ha	04 a	63 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	164	0 ha	15 a	70 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	63	0 ha	45 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	363	0 ha	22 a	44 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	426	0 ha	71 a	33 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	158	0 ha	38 a	70 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	156	1 ha	22 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	62	2 ha	00 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	64	0 ha	73 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	129	1 ha	57 a	60 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	413	0 ha	34 a	01 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	350	1 ha	02 a	80 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	393	0 ha	11 a	25 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	154	0 ha	88 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	67	4 ha	02 a	70 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

MIRAMONT SENSACQ	E	371	0 ha	31 a	53 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	353	0 ha	17 a	93 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	361	0 ha	83 a	57 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	170	0 ha	87 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	60	0 ha	40 a	70 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	385	2 ha	00 a	69 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	33	0 ha	07 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	369	1 ha	13 a	69 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	125	2 ha	67 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	163	0 ha	44 a	70 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	130	1 ha	49 a	95 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	355	0 ha	33 a	16 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	367	0 ha	28 a	16 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	157	0 ha	30 a	20 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	351	0 ha	71 a	28 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	377	0 ha	31 a	31 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	365	1 ha	18 a	19 ca
<b>Total</b>			<b>57 ha</b>	<b>70 a</b>	<b>61 ca</b>

### Formulaire de demande de renseignements

Le formulaire Cerfa n° 11194\*04 a été rempli suivant les informations transmises par le Promettant et transmis par mail ou par courrier à l'administration.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

### ANNEXE 2 - Servitudes légales, administratives et conventionnelles

Le bailleur déclare qu'il n'a laissé acquérir ni conféré aucune servitude sur l'immeuble et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux, de la loi et des textes réglementaires en général, et notamment du Code et des règlements d'urbanisme et de voirie et de ceux régissant la protection de l'environnement ;
- des énonciations de son titre de propriété et autres actes ou documents qui y sont relatifs.

Au sujet de ces dernières, le bailleur déclare que les biens immobiliers objets des présentes ne sont grevés de la ou des servitudes suivantes (*à défaut de servitude, indiquer ci-après la mention « Aucune servitude »*) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



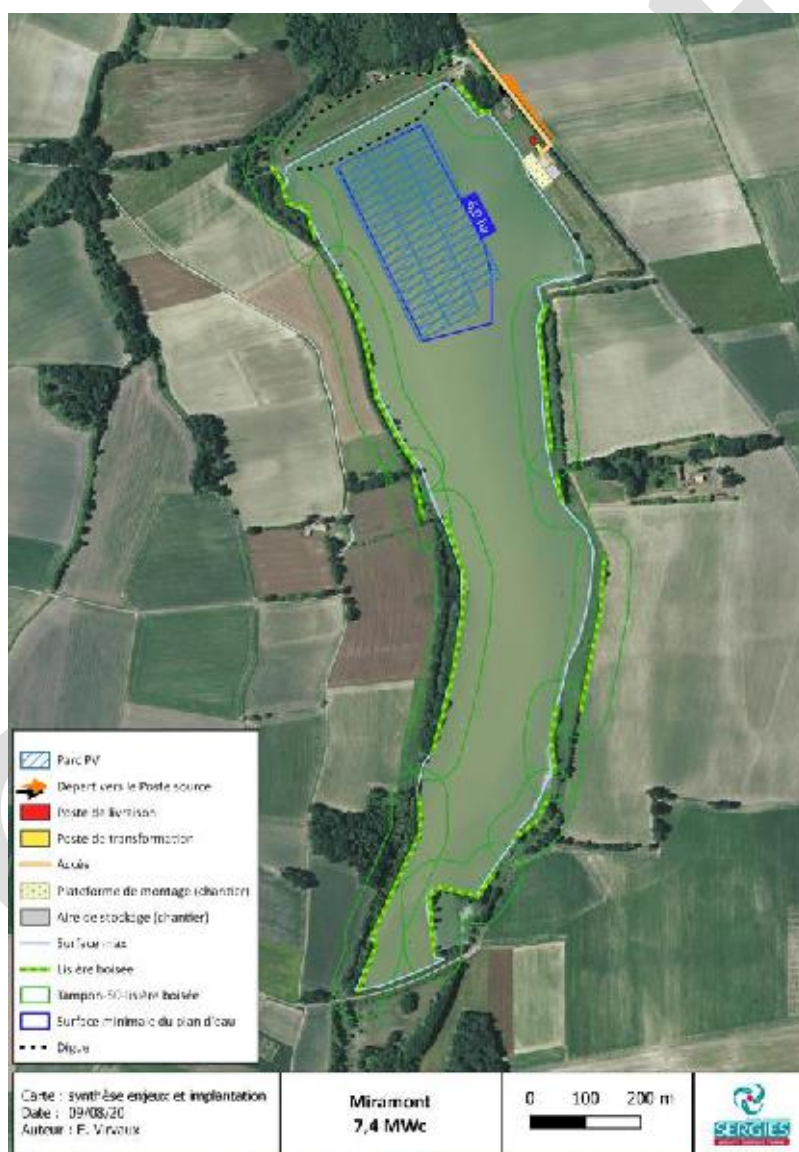
## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

### ANNEXE 3 - Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnel de la Centrale et du poste de livraison

Surface cadastrale : 58 hq

Surface du plan d'eau en niveau d'eau maximum : environ 47 ha

Surface photovoltaïque envisagée : environ 6 ha



Plan(s) de l'implantation et de l'installation prévue (pourra évoluer sensiblement en fonction des études d'exécution), y compris le poste de livraison :

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

### ANNEXE 4 - État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)

Si la zone dans lequel se trouve le logement loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État, un état des risques naturels et technologiques établi conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement est joint en annexe aux présentes.

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

### ANNEXE 5 - Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux et études hors installation de la Centrale

Les PARTIES conviennent que l'ensemble des travaux nécessaires à la mise en place de l'installation photovoltaïque sont à la charge du Bénéficiaire.

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

### ANNEXE 6 - Redevance et durée du Bail Emphytéotique

#### Redevance

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer consistant en :

- d'une part la prise en charge des travaux d'installation de la Centrale ;
- et d'autre part une redevance annuelle d'un montant de :
  - 3000 € par hectare de surface couverte par l'installation flottante jusqu'à la surface prévue dans le scénario cible de notre dossier de réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt
  - 6000 € par hectare de surface couverte par l'installation flottante supplémentaire au-delà dudit scénario cible.

La redevance sera payable au Promettant, à terme échu, au plus tard le 31 janvier de l'année suivant la date de mise en service. La première redevance sera donc payée, si la Centrale est mise en service en année N, au plus tard le 31 janvier de l'année N+1.

Par « date de mise en service » on entend la date à laquelle la Centrale injecte les premiers kilowattheures dans le Réseau Public de Distribution.

#### Indexation

$$\text{Loyer}_1 = \text{Loyer}_0 \times L$$

Où :

- $\text{Loyer}_1$  = loyer à payer l'année considérée
- $\text{Loyer}_0$  = loyer de l'année précédente, pour la première année le loyer est indiqué à la présente promesse.
- $L = 0,8 + 0,1 (\text{ICTrev-TS} / \text{ICTrev-TS0}) + 0,1 (\text{FM0ABE0000} / \text{FM0ABE00000})$

Cette formule correspond à l'indexation du tarif d'achat de l'électricité sur les 20 premières années d'exploitation.

Formule dans laquelle :

1. ICTrev-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

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

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.

### Prise d'effet – Durée - Prorogations

Le bail est consenti et accepté pour une durée de quarante (40) ans qui commencera à courir à compter de la réitération du bail emphytéotique devant notaire, et sera reconductible pour deux périodes de dix (10) ans à la demande du Bénéficiaire et sous réserve que ce dernier en informe, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Promettant dans les (2) mois précédant l'expiration du Bail.

D'ores et déjà, le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

La durée du bail, en cas d'interruption de fonctionnement de la Centrale durant plus de trois mois pour des causes extérieures aux Parties, sera prorogée de la durée de cette interruption, sans que la durée totale du bail n'excède 99 ans

L'interruption de fonctionnement non causée par le comportement fautif de l'une des Parties, ne donnera pas lieu à indemnité, de part ni d'autre.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

### ANNEXE 7 - Indemnisation des pertes d'exploitation

Le montant de l'indemnité de la perte de production est calculé selon la formule suivante (en €) :

Production électrique journalière moyenne à la période concernée (kWh)

x

Tarif d'achat en vigueur (€ / kWh)

x

Nombre de jours de perte d'exploitation

Paraphe  
Bénéficiaire

Paraphe  
Promettant

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

### ANNEXE 8 - Pièces et informations à transmettre par le Promettant

- ✓ Pour une personne physique : copie du livret de famille et copie de la carte nationale d'identité
- ✓ Pour une personne morale : copie certifiée conforme des statuts à jour et extrait K-Bis de moins de 3 mois
- ✓ Copie du titre de propriété
- ✓ Attestation d'assurance de la ou des Parcelles
- ✓ Le cas échéant, copie du contrat de prêt pour le financement de l'acquisition de l'Immeuble
- ✓ En cas d'implication de tiers, copie des actes attestant du ou des droit(s) des tiers qui pourraient être impactés par le Projet (ex : tout type d'autres baux, conventions diverses donnant un droit sur le Site...)
- ✓ Le cas échéant, coordonnées du notaire du Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

### ANNEXE 9 - Mandat d'autorisation

**L'INSTITUTION ADOUR** immatriculée au registre SIREN sous le n° 254 002 264, dont le siège est sis 38 rue Victor Hugo à 40025 MONT DE MARSAN CEDEX,

Représentée par Monsieur Paul CARRERE, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », de première part,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiée au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Hervé LECOMTE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », de deuxième part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Le **Promettant** autorise le **Bénéficiaire** :

- à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction de l'installation photovoltaïque dénommée ci-dessus « la Centrale » sur les parcelles indiquées ci-dessous :

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac de Miramont**

Commune	Section	Numéro	Contenance		
MIRAMONT SENSACQ	E	52	1 ha	21 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	381	0 ha	47 a	43 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	172	0 ha	59 a	20 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	428	1 ha	97 a	58 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	34	1 ha	33 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	59	0 ha	33 a	70 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	170	0 ha	87 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	338	0 ha	21 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	167	1 ha	05 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	379	0 ha	90 a	91 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	375	0 ha	59 a	53 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	373	0 ha	70 a	74 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	349	0 ha	92 a	95 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	173	0 ha	84 a	40 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	420	0 ha	56 a	55 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	171	0 ha	58 a	10 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	51	2 ha	01 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	433	8 ha	85 a	65 a
MIRAMONT SENSACQ	E	50	1 ha	21 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	65	0 ha	29 a	00 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

MIRAMONT SENSACQ	E	405	0 ha	33 a	86 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	399	1 ha	67 a	82 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	407	1 ha	60 a	97 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	155	0 ha	04 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	359	1 ha	04 a	63 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	164	0 ha	15 a	70 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	63	0 ha	45 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	363	0 ha	22 a	44 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	426	0 ha	71 a	33 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	158	0 ha	38 a	70 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	156	1 ha	22 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	62	2 ha	00 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	64	0 ha	73 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	129	1 ha	57 a	60 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	413	0 ha	34 a	01 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	350	1 ha	02 a	80 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	393	0 ha	11 a	25 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	154	0 ha	88 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	67	4 ha	02 a	70 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	371	0 ha	31 a	53 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	353	0 ha	17 a	93 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Miramont

MIRAMONT SENSACQ	E	361	0 ha	83 a	57 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	170	0 ha	87 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	60	0 ha	40 a	70 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	385	2 ha	00 a	69 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	33	0 ha	07 a	00 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	369	1 ha	13 a	69 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	125	2 ha	67 a	50 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	163	0 ha	44 a	70 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	130	1 ha	49 a	95 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	355	0 ha	33 a	16 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	367	0 ha	28 a	16 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	157	0 ha	30 a	20 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	351	0 ha	71 a	28 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	377	0 ha	31 a	31 ca
MIRAMONT SENSACQ	E	365	1 ha	18 a	19 ca
<b>Total</b>			<b>57 ha</b>	<b>70 a</b>	<b>61 ca</b>

- à signer tout document ou pièce nécessaire à cet effet.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac de Miramont**

Fait à \_\_\_\_\_,

Le \_\_\_\_\_

Signature :

Pour le Promettant

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**L'INSTITUTION ADOUR** immatriculée au registre SIREN sous le n° 254 002 264, dont le siège est sis 38 rue Victor Hugo à 40025 MONT DE MARSAN CEDEX,

Représentée par Monsieur Paul CARRERE, en sa qualité de Président, dûment habilité *en vertu de la délibération n°* du aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », d'une part,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiées au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Hervé LECOMTE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », d'autre part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Dans le cadre de son activité de développement des énergies nouvelles, SERGIES est amenée à investir directement ou indirectement par l'intermédiaire de filiales ou sous-filiales, dans des installations de production d'électricité, notamment d'origine solaire, en vue de les exploiter et de vendre à tout fournisseur l'électricité produite. Ces installations sont destinées à être raccordées au réseau public de distribution d'électricité (le « **Réseau** »).

Le Promettant souhaite valoriser une ou plusieurs parcelles (ci-après l'« **Emplacement Loué** ») dont les caractéristiques et le plan figure en **Annexes 1 et 3** (ci-après dénommés le « **Site** »), en y installant des panneaux photovoltaïques flottants (ci-après le « **Projet** ») afin de construire une centrale de production d'électricité (ci-après la « **Centrale** »).

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

La Centrale devant être installée sur une ou plusieurs parcelles comprend de manière exhaustive les éléments suivants :

- La sécurisation du site (clôture, système de surveillance etc..)
- Les chemins d'accès pour la maintenance et les services de secours et d'incendie.
- Les structures flottantes qui seront directement ancrées dans le sol ou fixées aux berges. Le système de fixation retenu dépendra des conclusions des études de sols (G2AVP et G2Pro) et des contraintes identifiées sur site.
- Le système d'intégration des modules photovoltaïques venant se fixer sur les structures et les modules photovoltaïques ;
- Les appareils électriques nécessaires au fonctionnement de la Centrale (câblage, onduleurs, boîtiers de découplage et de livraison...), ainsi que le raccordement jusqu'au réseau de distribution publique.

Le coût de construction de la Centrale et de son raccordement au Réseau, conformément au descriptif technique figurant en **Annexe 3**, est à la charge du Bénéficiaire.

Le coût des travaux ou études en dehors de la réalisation de la Centrale décrite ci-dessus feront l'objet d'un partage entre les Parties conformément à la répartition prévue à l'**Annexe 4**.

SERGIES a manifesté son intérêt au Promettant pour investir dans l'aménagement et l'équipement de la Centrale afin de l'exploiter en qualité de producteur d'énergie électrique.

Pour préparer ce projet, SERGIES doit procéder aux études financières, administratives et techniques visant à confirmer l'intérêt, la faisabilité et la rentabilité de l'exploitation de la Centrale et obtenir les autorisations nécessaires (ci-après les « **Etudes de faisabilité** »).

Les Parties se sont donc entendues sur les termes de la présente promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et de la convention de mise à disposition (ci-après la « **Promesse de Bail emphytéotique** »), dont l'objet est de :

- i. définir le périmètre des Etudes de faisabilité, celles-ci nécessitant une mise à disposition du Site par le Promettant et une coordination étroite entre les Parties ;
- ii. définir les conditions suspensives déterminantes à la réalisation du Projet, lesquelles une fois levées, conduiront à la signature d'un acte constitutif de droits réels, en l'espèce un Bail Emphytéotique (ci-après le « **Bail Emphytéotique** ») ;
- iii. définir les conditions principales du Bail Emphytéotique qui sera conclu entre les Parties.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :**

### Article 1 **Propriété des Biens**

L'Emplacement Loué objet de la Promesse est décrit en **Annexe 1** et constitue le Site.

Le Bail portera précisément sur la ou les Parcelles permettant l'installation de la Centrale tel que décrit sur le plan figurant en **Annexe 3**.

### Article 2 **Conditions de réalisation des Etudes de faisabilité**

#### 2.1 **Description des Etudes de faisabilité**

Le Projet ne sera réalisé que sous réserve qu'une étude, permette d'en établir la faisabilité technique et juridique, ainsi que sa viabilité économique.

Les Etudes de faisabilité, dirigées par et à la charge du Bénéficiaire, pourront notamment comprendre les points suivants :

- Etude du gisement solaire du site,
- Détermination de l'emplacement de la Centrale, après étude des documents d'urbanisme applicables (POS, PLU...) et Etude des voies de desserte, d'un réseau routier et des voies d'accès provisoires,
- Etude de la faisabilité du raccordement électrique au réseau public d'électricité,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale,
- Obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire ou déclaration préalable) purgés de tout recours,
- Obtention de toutes les autorisations environnementales nécessaires purgées de tout recours,
- Obtention de l'autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité,
- Vérification de la viabilité financière du projet tenant notamment compte du régime économique en vigueur et des conditions de construction et d'exploitation,

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

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Promettant de la progression de ses démarches.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

### 2.2 Engagement de coopération et de mise à disposition du Site par le Promettant

Le Promettant donne au Bénéficiaire son accord pour la réalisation de l'étude de faisabilité et le dépôt de toute demande d'autorisation nécessaire ou l'accomplissement des formalités utiles à la réalisation du Projet.

Si les autorités compétentes le demandent, le Promettant s'engage notamment à consentir au Bénéficiaire, avec la plus grande diligence, les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à procéder à toutes études sur le Site (sondages, géomètre, ...) et à déposer les demandes d'autorisations administratives nécessaires, sous la forme requise, qu'impliquent la construction et l'exploitation de la Centrale.

En particulier, le Promettant accorde au Bénéficiaire et aux entreprises missionnées par le Bénéficiaire un libre accès sur le Site. La mise à disposition du Site pendant l'étude de faisabilité est stipulée conclue à titre gratuit. Tous dommages ou nuisances causés par l'étude de faisabilité seront indemnisés par le Bénéficiaire selon le barème de la Chambre d'Agriculture du département où se trouvent les parcelles endommagées ou, à défaut, à dire d'expert.

Le Promettant s'engage à collaborer activement avec le Bénéficiaire pour mener à bien l'étude de faisabilité. De même, le Bénéficiaire s'efforcera de réaliser l'étude de faisabilité selon le meilleur intérêt du Promettant.

### 2.3 Conséquences des études de faisabilité

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique permettent d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, les Parties concluront le bail emphytéotique.

Le Bénéficiaire, en sa qualité de preneur à bail et d'investisseur, fera réaliser, par une entreprise ayant été sélectionnée sur appel d'offres, l'installation de la Centrale sur la ou les Parcelles du Promettant.

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique ne permettent pas d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, elle notifiera au Promettant l'abandon du projet d'installation de la Centrale.

Les engagements résultant de la présente promesse de bail sous conditions suspensives seront déclarés nuls et non avenus, sans indemnité de part ni d'autre, chacune des Parties en ce qui la concerne étant alors dégagée de toute obligation à ce titre.

## Article 3 Promesse de bail emphytéotique et de servitudes

### 3.1 – Principes

Le Promettant s'oblige irrévocablement, et oblige solidairement ses ayants cause, à donner l'Emplacement Loué à bail emphytéotique (ci-après, le « Bail ») régi par les articles L. 451-1

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et à donner toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, au Bénéficiaire qui l'accepte et qui s'engage à prendre à bail emphytéotique sous les mêmes conditions, jusqu'à la réitération d'un bail emphytéotique par acte notarié dont les principales dispositions sont définies à l'Article 8 ci-après.

Pendant toute la durée des présentes le Promettant ne peut donc ni licitement, ni efficacement, revenir sur son consentement. Avant l'expiration de cette durée, le Bénéficiaire a donc, à tout moment, la faculté de devenir emphytéote par une simple levée d'option.

Si cet engagement n'est pas respecté, le Promettant sera tenu de payer au Bénéficiaire, à titre de clause pénale, tout dommage et intérêts supportés et justifiés par le Bénéficiaire.

En cas de levée d'option et de conclusion du Bail, le Bénéficiaire pourra à cette occasion se substituer ou s'adjoindre, à titre onéreux ou gratuit, toute personne morale de son choix.

### 3.2 Durée de la Promesse

La présente Promesse est valable pendant une durée de Six (6) années à compter du jour de sa signature par les Parties (la « **Durée Initiale** »).

Si à l'issue de la Durée Initiale, et à défaut d'avoir été résiliée aux conditions prévues aux présentes, la Promesse sera prorogée tacitement pour une durée maximale d'Une (1) année (la « **Durée Prorogée** »).

Passé le terme de la Promesse (terme de la Durée Initiale à défaut de prorogation ou terme de la Durée Prorogée), si 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.

### Article 4 Conditions Suspensives stipulées au profit du Bénéficiaire

Les Conditions Suspensives, considérées comme déterminantes pour le Bénéficiaire et sans lesquelles il n'aurait pas contracté, sont stipulées dans son seul intérêt.

La prise d'effet du Bail est soumise à la réalisation, avant le terme de la Promesse, des conditions suspensives suivantes :

- i. La justification par le Promettant de l'origine de propriété régulière du Site ;
- ii. La production par le Promettant d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois de la date de signature du Bail attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie de la ou des Parcelles ;

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

- iii. L'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du Site ;
- iv. Un résultat satisfaisant des études de faisabilité technique, financière et juridique, réalisées par le Bénéficiaire ;
- v. La réalisation par le Promettant d'un état descriptif de division volumétrique avec constitution des servitudes nécessaires entre les volumes. Cette division en volume ne sera effectuée que si nécessaire pour des questions liées à l'exploitation de la parcelle. Le Bénéficiaire jugera de la nécessité de cette condition suspensive.
- vi. L'obtention par le Bénéficiaire ou son substitué de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires - les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours - pour permettre l'installation de la Centrale ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de la Centrale dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- vii. La signature entre le Bénéficiaire et l'acheteur obligé d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale ;
- viii. La signature entre le Bénéficiaire et le gestionnaire du réseau de distribution d'un contrat de raccordement et d'exploitation de la Centrale au Réseau Public ;
- ix. L'obtention d'un financement bancaire pour la réalisation du Projet.
- x. En cas d'hypothèques ou de servitudes grevant les parcelles concernées par le Projet : l'obtention par le Promettant de la mainlevée de ces hypothèques et/ou de la suppression de ces servitudes ;
- xi. Si des droits ont déjà été conférés par le Promettant à des tiers sur les parcelles du terrain du Projet (bail, mise à disposition...) : l'obtention par le Promettant de la résiliation de ces droits afin de permettre la réalisation du Projet et l'exploitation de la Centrale.
- xii. Enfin le cas échéant, l'obtention des autorisations de tout tiers impliqué ou impacté par le Projet, et la signature de tout autre document qui serait rendu obligatoire par un texte réglementaire non publié à ce jour.

Les Parties s'engagent à se tenir informées mutuellement de la réalisation de chacune de ces conditions suspensives, qui peuvent se réaliser dans un ordre indifférent.

### Article 5 **Non-réalisation des Conditions Suspensives**

Le Bénéficiaire pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 4 ne seraient pas réalisées dans le délai de réalisation prévu, opter pour l'une des trois (3) solutions suivantes :

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

- renoncer au bénéfice des présentes, sans indemnité de part et d'autre, la présente promesse de bail devenant caduque et les Parties se trouveront libérées de tout engagement, sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité.
- notifier au Promettant, au moins deux (2) mois avant l'expiration du délai de réalisation, son intention de proroger le Délai de Réalisation, sans que cette prorogation puisse excéder trois (3) ans supplémentaires.
- notifier au Promettant, son intention de renoncer purement et simplement au bénéfice de la ou des Conditions Suspensives concernées auquel cas le Bail sera immédiatement réitéré aux conditions de l'article 8.

### Article 6 **Déclaration des Parties**

Le Bénéficiaire déclare et garantit au Promettant :

- que sa comparution est exacte,
- avoir qualité pour souscrire seul le Bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.

Le Promettant déclare et garantit au Bénéficiaire :

- que sa comparution est exacte,
- que la concession de la présente promesse ainsi que, le cas échéant, le Bail est conforme à son objet social et à son intérêt social ,
- avoir qualité pour consentir seul le Bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans sa situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.
- que l'Emplacement Loué et ses accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative,
- qu'à sa connaissance, à la date des présentes, aucune servitude, susceptible de porter atteinte aux droits issus de la présente promesse de Bail, ne grève la ou les Parcelle(s),

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

- qu'aucun vice ni défaut de conformité n'affectent la ou les Parcelles,
- que la ou les Parcelle(s) n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques au bon fonctionnement de la Centrale,
- que la ou les Parcelle(s) ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure,
- que, à sa connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur la ou les Parcelles
- que, à sa connaissance, d'une façon générale, la ou les Parcelle(s) sont libres de tous obstacles factuels, légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du projet de Centrale et faire obstacle de la libre jouissance de l'Emplacement Loué par le Bénéficiaire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

### Article 7 **Signature du Bail Emphytéotique**

Les Parties conviennent que la présente Promesse de Bail sous conditions suspensives sera réitérée sans pour autant que la prise d'effet des engagements pris par les Parties au titre des présentes ne soit suspendue à cette réitération.

Dans l'hypothèse où les Conditions Suspensives visées à l'Article 4 seraient réalisées, ou que le Bénéficiaire y aurait renoncé, les Parties s'obligent à réitérer le Bail en la forme authentique dans les conditions de l'article 8, aux frais du Bénéficiaire, dans un délai de deux (2) mois à compter, selon le cas, de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ou, de la date à laquelle le Bénéficiaire aura fait connaître au Promettant sa décision de renoncer au bénéfice des conditions suspensives qui n'auraient pas été réalisées.

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

### Article 8 **Caractéristiques principales du Bail Emphytéotique**

Les Parties conviennent expressément et d'un commun accord que le Bail Emphytéotique, s'il se réalise, sera régularisé par elles selon les conditions essentielles du présent article.

#### 8.1 **Objet du Bail emphytéotique**

Le Bail objet de la présente Promesse de Bail emphytéotique sera consenti aux fins d'installation, par l'entreprise choisie par le Bénéficiaire et sous la maîtrise d'Ouvrage de ce dernier, sur l'Emplacement Loué, de l'équipement constituant la Centrale tel que décrit en préambule et de réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public, en vue de la vente par le Bénéficiaire à tout distributeur habilité, de l'électricité produite par ladite Centrale.

En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, le Bénéficiaire bénéficiera également de tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire au raccordement de la Centrale au Réseau Public, ainsi que tous les accessoires strictement nécessaires à l'exploitation de la Centrale.

#### 8.2 **Installation et raccordement de la Centrale**

Le Bénéficiaire pourra installer la Centrale et ses accessoires à ses frais exclusifs sur l'Emplacement Loué, et procéder à son raccordement.

Le Bénéficiaire informe le Promettant qu'il installera la Centrale et ses accessoires, en tant que Maître d'Ouvrage, à ses frais exclusifs, sur l'Emplacement Loué, une fois la prise de possession de l'Emplacement Loué effectuée, et à faire procéder à son raccordement.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

La Centrale devra garantir la sécurité des personnes et des biens selon les normes en vigueur au dépôt du permis de construire.

Le Bénéficiaire devra faire installer la Centrale et ses accessoires et faire exécuter les travaux et aménagements de raccordement au Poste de transformation, et plus généralement au Réseau Public conformément aux règles de l'Art et aux dispositions du permis de construire relatif à la Centrale.

Le Promettant sera invité à constater l'achèvement de l'installation de la Centrale afin de lui permettre, le cas échéant, de formuler ses réserves éventuelles.

La constatation de cet achèvement donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par le Promettant et le Bénéficiaire, à défaut d'un tel état des lieux, la structure sera réputée comme avoir été laissée en bon état lors de l'achèvement des travaux. En cas de désaccord entre les Parties pour constater cet achèvement, il y sera procédé par un tiers arbitre que les parties désigneront à cette fin. Dans le cas où ce constat d'achèvement serait assorti de réserves, Le Bénéficiaire devra procéder à toute intervention nécessaire à la levée des dites réserves dans les meilleurs délais.

### 8.3 Charges et conditions du bail

#### a) Propriété de la Centrale et des travaux et aménagements de raccordement

Pendant toute la durée du bail, la Centrale installée sur l'Emplacement Loué ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par l'intermédiaire du Bénéficiaire seront et resteront sa propriété.

A l'expiration du Bail et sur demande expresse écrite du Promettant respectant un préavis de 12 mois, le Bénéficiaire s'engage à respecter la proposition choisie par le Promettant :

- L'équipement devient la propriété du Promettant, moyennant une rétrocession gratuite.
- Le Bénéficiaire dépose l'installation.
- Les Parties concluent un nouveau bail emphytéotique pour permettre au Bénéficiaire de maintenir une activité de production d'électricité.

#### b) Entretien, maintenance

Le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance la Centrale ainsi que les aménagements de raccordement et tous les accessoires utiles à la Centrale, et faire effectuer à ses frais les réparations ou investissements de toute nature sur lesdits équipements, aménagements de raccordement et accessoires, de nature à garder la Centrale conforme aux normes en vigueur.

Le Promettant s'engage quant à lui, à assurer au Bénéficiaire et aux entreprises sous-traitantes mandatées par le Bénéficiaire, notamment pour la maintenance curative ou préventive, un accès et une jouissance paisible de l'Emplacement Loué, à le garantir des vices

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

cachés et à effectuer, à sa charge, les réparations autres que locatives se rapportant à l'Emplacement Loué.

De la même façon, le Promettant s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles, notamment attenantes à l'Emplacement Loué, de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de la Centrale ou causer des dommages à cette dernière.

### c) Sous Location

Le Bénéficiaire pourra louer librement la Centrale installée sur l'Emplacement Loué pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du bail objet de la présente promesse. En conséquence, à l'expiration du bail pour quelque cause que ce soit, notamment par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par le Bénéficiaire ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le Promettant ait à payer d'indemnité à qui que ce soit.

### d) Cession - Transmission

Le Bénéficiaire pourra céder tout ou partie de ses droits au bail objet de la présente promesse ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le Promettant à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail, le Bénéficiaire restant solidairement tenue aux clauses et conditions du Bail.

### e) Contributions, impôts et taxes

Le Bénéficiaire acquittera pendant toute la durée du bail objet de la présente promesse les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la Centrale, les travaux et aménagements de raccordement seront ou pourront être directement assujettis.

### f) Obligations du Promettant

Le Promettant laissera libre accès au Bénéficiaire ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'installation de la Centrale et à l'exécution des travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à leur entretien, maintenance ou contrôle et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires.

Le Promettant garantit au Bénéficiaire la jouissance paisible de l'Emplacement Loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

Le Promettant s'interdit, une fois la Centrale installée et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ladite Centrale et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc...) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

En particulier, le Promettant s'interdit de réaliser toute construction ou plantation de végétaux qui pourrait diminuer le rendement ou les conditions de fonctionnement de la Centrale dans un périmètre de 250 mètres autour du projet, sauf accord préalable express du Bénéficiaire.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

Le Promettant devra également réaliser l'entretien des abords lui appartenant pour ne pas diminuer le rendement de la Centrale (entretien, fauche, débroussaillage etc..).

Hors cas de force majeure, dans le cas où il serait nécessaire de procéder ultérieurement à la mise en service de la Centrale, à des travaux sur l'Emplacement Loué sans que ces travaux (i) soient rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation de la Centrale ou (ii) soient consécutifs à une défectuosité, avarie ou accident provenant de la Centrale, et (iii) alors que ces travaux obligeraient à déposer temporairement tout ou partie de la Centrale, le Promettant devra en avertir le Bénéficiaire en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation prévisible de la Centrale ou de la partie de la Centrale concernée.

Dans l'hypothèse susmentionnée, et sauf accord contraire entre les Parties, les frais de dépose, de remise en place et de pertes d'exploitation calculées selon la formule définie en **Annexe 7**, seront supportés par le Promettant.

En cas de dépose et repose de la Centrale rendue nécessaire par la survenance d'un cas de Force majeure, les frais consécutifs seront pris en charge par le Bénéficiaire.

Le Promettant reconnaît que la Centrale, une fois installée, aura un impact visuel sur la ou les Parcelles et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce chef.

### 8.4 Assurances

Les Parties s'engagent à détenir une ou plusieurs polices d'assurances auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables couvrant de manière précise l'intégralité des activités ou installations relevant du Bail, et notamment la responsabilité civile, professionnelle, et les dommages pour les biens mobiliers et immobiliers.

Le Promettant s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Bénéficiaire et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Corrélativement, le Bénéficiaire s'engage pour elle-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Promettant et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'elle a souscrites.

Ces polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renonciations réciproques à recours.

En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée devra être employée à la réparation du sinistre, notamment à la reconstruction de ou des ouvrages de l'Emplacement Loué ou à leur remise en état par la reconstruction des éléments détruits, sauf accord unanime contraire notifié par chaque Partie.

Chacune des Parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

Les Parties s'engagent à transmettre à l'autre Partie, préalablement à la signature de la présente Convention, une attestation d'assurance valable pour l'année en cours.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac**

Le Promettant s'engage en outre à communiquer au Bénéficiaire les attestations d'assurances des entreprises qui seraient éventuellement chargées de la réalisation de certains travaux en vue de l'exécution des présentes.

### **8.5 Création de servitudes**

Les servitudes suivantes sont susceptibles d'être mise en place sur demande du Bénéficiaire.

Le Promettant, avant la réitération de la présente promesse pour signature du Bail emphytéotique, s'engage à consentir toutes servitudes nécessaires à l'installation et l'exploitation par le Bénéficiaire de la Centrale, telle que ces servitudes sont reprises, dans leur principe et de manière non exhaustive, ci-dessous.

#### **a) Servitude d'appui**

Chaque volume supérieur bénéficiera, à l'égard du lot inférieur, d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur. Les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations à faire dans les lots supérieurs ; les constructions et aménagements des lots supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

#### **b) Servitude d'accrochage et d'ancrage**

Les lots de volumes supérieurs du Fonds Dominant sont grevés par rapport aux lots inférieurs du Fonds Servant de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs à la Centrale, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Ces servitudes entraînent au profit de leurs Bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, l'obligation d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans le sol. Les frais d'entretien et réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

#### **c) Servitude de vues et Prospects de surplombs**

Les lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement de servitudes de vue, de prospect et de surplombs, résultant de l'implantation des ouvrages déterminés par les permis de construire et éventuellement de leurs modificatifs.

#### **d) Servitude de passage et d'accès**

Chacun des lots bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble. Les propriétaires des volumes ou droits de superficie devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des immeubles et, si besoin est, laisser le passage aux architectes, entre Bénéficiaires et ouvriers chargés soit de la vérification des installations, soit de la surveillance, ou de la conduction et exécution des travaux.

#### **e) Servitude de réseaux**

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

Les différents lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes, à savoir :

- De passage des divers réseaux, canalisations et gaines, notamment eau, électricité, égout, téléphone etc.
- De passage et d'accès nécessaires à l'entretien et à la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devraient être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu au préalable l'accord formel de l'architecte, de bureau d'études et du bureau de contrôle, attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits etc.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir primitivement chacune des propriétés ou copropriétés (notamment en ce qui concerne l'eau, l'électricité, le téléphone, la ventilation) seront supportés intégralement par les Bénéficiaires des dits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont la réparation et l'entretien des équipements (tuyauterie, canalisation...) seront supportés par la propriété ou la copropriété qui en sera l'utilisatrice, quand ils seront destinés à la desserte exclusive d'une propriété ou copropriété.

### f) Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les volumes supérieurs bénéficient, à l'encontre des volumes ou lots inférieurs, de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie, en ce, comprises les servitudes de passage et d'accès nécessaires à l'entretien et aux réparations desdits équipements.

La présente constitution de servitudes est consentie à titre gratuit.

## 8.6 Résiliation du bail – Inexécution du contrat

### g) Résiliation à l'initiative du Promettant

Le Promettant pourra résilier le Bail de plein droit en cas d'inexécution grave par le Bénéficiaire des charges et conditions dudit Bail, telle que le défaut de paiement de la redevance annuelle, trois mois après une sommation d'exécuter ou de payer délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Promettant de se prévaloir de la présente clause.

Toutefois, dans le cas où le Bénéficiaire ou ses ayants-droit auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie de l'Équipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, aucune résiliation du Bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, intervenir à la requête du Promettant avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

derniers. Si, à l'expiration de ce délai de deux mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au Promettant leur substitution pure et simple dans les obligations du Bénéficiaire, la résiliation pourra intervenir.

### h) Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire pourra, en cas d'inexécution par le Promettant de l'une quelconque des charges et conditions du Bail, résilier de plein droit le Bail, trois mois après une sommation d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Bénéficiaire de se prévaloir de la présente clause.

Par ailleurs, il est expressément convenu entre les parties que le Bénéficiaire pourra résilier immédiatement le bail en cas de modification substantielle, par un tiers ou le Promettant, de l'ensoleillement de la Centrale et ce, notamment en raison de constructions voisines et de plantations, quelle qu'en soit la nature.

Le Bénéficiaire aura alors droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice.

### 8.7 Droit de préférence

Si, en cours de la Promesse ou du Bail, le Promettant se décidait à vendre la ou les Parcelles objet du Bail, il s'oblige à les proposer par priorité au Bénéficiaire.

À cet effet, il lui notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social le prix et les conditions de la vente projetée.

Le Bénéficiaire disposera d'un délai de 30 jours, à compter de la réception de la notification, pour exercer son droit de préférence, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à des conditions identiques. À défaut, elle est considérée comme ayant refusé l'offre. Il est précisé que :

- en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au Bénéficiaire, la date de l'avis de refus fixe le point de départ du délai de 30 jours ;
- pour la notification de la réponse au Promettant, la date prise en compte est celle figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

### Article 9 Exclusivité

Pendant la durée de la présente Promesse, et jusqu'à la réitération du Bail en la forme authentique, le Promettant s'engage à :

- Ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient l'utilisation de la ou des Parcelles ;
- Ne pas consentir à un tiers quelconque une promesse de bail emphytéotique, un bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du Bénéficiaire au titre des présentes ;

- Informer le Bénéficiaire par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification substantiels concernant les Parcelles ou une partie de celles-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du Bénéficiaire au titre des présentes et/ou du Bail ;
- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie des Parcelles, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le Bénéficiaire ne puisse en aucune façon être inquiétée en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;
- De façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du le Bénéficiaire au titre des présentes et notamment à ne pas porter atteinte au potentiel solaire de la Parcelle et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum de la Centrale.

Le Bénéficiaire se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation des présentes, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre des présentes, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

### Article 10 **Confidentialité**

Les présentes, ses Annexes et toute information liée au Projet ainsi que toute information liée à d'autres projets du Bénéficiaire doivent être considérées comme confidentielles.

Son contenu comme son existence ne pourra être révélé en aucune circonstance par aucune des Parties sauf (i) par le Bénéficiaire à tous investisseurs potentiels, (ii) à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire dans le cadre de procédures auxquelles les Parties concernées seraient parties prenantes et (iii) à toute administration ou juridiction, pour les besoins de son exécution.

### Article 11 **Dispositions diverses**

#### 11.1 **Divisibilité – Modifications**

Si une ou plusieurs des stipulations de la présente Promesse de Bail sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et conserveront toute leur portée.

Les Parties s'efforceront de bonne foi de substituer aux dispositions non valides toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique du présent contrat.

Il en sera de même du Bail notarié.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac**

### **11.2 Élection de domicile**

Pour l'exécution de la présente, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectif, indiqué, en tête des présentes.

### **11.3 Notifications**

Toutes les notifications résultant de l'application des présentes devront être effectuées par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu des Parties ou à toute autre adresse qui serait ultérieurement notifiée par l'une des Parties à l'autre. Toute notification est réputée reçue le jour de la première présentation par la Poste de la lettre recommandée mentionnée ci-dessus.

### **11.4 Loi applicable**

Le présent contrat est soumis au droit français.

### **11.5 Litiges**

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Emplacement Loué objet des présentes.

## **Article 12 Annexes**

Les annexes suivantes font parties intégrante du présent Accord :

ANNEXE 1 : Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

ANNEXE 2 : Servitudes légales, administratives et conventionnelles

ANNEXE 3 : Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnelle de la Centrale et du poste de livraison

ANNEXE 4 : État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)

ANNEXE 5 : Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux

ANNEXE 6 : Redevance et durée du Bail Emphytéotique

ANNEXE 7 : Indemnisation des pertes d'exploitation

ANNEXE 8 : Pièces et informations à transmettre par le Promettant

ANNEXE 9 : Mandat du Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac de Tillac**

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En 2 exemplaires originaux de 17 pages + 9 annexes.

Pour le Bénéficiaire

**SERGIES**  
Hervé LECOMTE  
Directeur Général

Pour le Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac de Tillac**

**ANNEXE 1 - Désignation des parcelles données à bail emphytéotique**

**Désignation de la ou des parcelles du Site**

Commune	Section	Numéro	Contenance		
TILLAC	C	290	0 ha	57 a	50 ca
TILLAC	C	286	0 ha	90 a	30 ca
TILLAC	C	446	0 ha	40 a	31 ca
TILLAC	C	287	0 ha	37 a	80 ca
TILLAC	C	519	0 ha	33 a	42 ca
TILLAC	C	436	0 ha	06 a	03 ca
TILLAC	C	471	0 ha	22 a	37 ca
TILLAC	C	523	8 ha	79 a	60 ca
TILLAC	C	506	2 ha	13 a	64 ca
TILLAC	C	291	0 ha	75 a	40 ca
TILLAC	C	317	0 ha	12 a	80 ca
TILLAC	C	455	0 ha	11 a	28 ca
TILLAC	C	488	0 ha	03 a	22 ca
TILLAC	C	483	0 ha	49 a	29 ca
TILLAC	C	448	0 ha	09 a	15 ca
TILLAC	C	477	1 ha	36 a	78 ca
TILLAC	C	451	0 ha	06 a	92 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

TILLAC	C	365	0 ha	15 a	70 ca
TILLAC	C	370	0 ha	53 a	88 ca
TILLAC	C	462	0 ha	14 a	42 ca
TILLAC	C	442	0 ha	06 a	19 ca
TILLAC	C	440	0 ha	63 a	68 ca
TILLAC	C	449	0 ha	10 a	57 ca
TILLAC	C	467	0 ha	24 a	05 ca
TILLAC	C	463	0 ha	04 a	08 ca
TILLAC	C	473	1 ha	88 a	47 ca
TILLAC	C	469	0 ha	06 a	23 ca
TILLAC	C	282	0 ha	21 a	81 ca
TILLAC	C	480	0 ha	00 a	68 ca
TILLAC	C	318	0 ha	12 a	30 ca
TILLAC	C	320	0 ha	61 a	00 ca
TILLAC	C	487	1 ha	16 a	54 ca
TILLAC	C	438	0 ha	15 a	16 ca
TILLAC	C	373	1 ha	80 a	47 ca
<b>Total</b>			<b>24 ha</b>	<b>81 a</b>	<b>04 ca</b>

### Formulaire de demande de renseignements

Le formulaire Cerfa n° 11194\*04 a été rempli suivant les informations transmises par le Promettant et transmis par mail ou par courrier à l'administration.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

### ANNEXE 2 - Servitudes légales, administratives et conventionnelles

Le bailleur déclare qu'il n'a laissé acquérir ni conféré aucune servitude sur l'immeuble et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux, de la loi et des textes réglementaires en général, et notamment du Code et des règlements d'urbanisme et de voirie et de ceux régissant la protection de l'environnement ;
- des énonciations de son titre de propriété et autres actes ou documents qui y sont relatifs.

Au sujet de ces dernières, le bailleur déclare que les biens immobiliers objets des présentes ne sont grevés de la ou des servitudes suivantes (*à défaut de servitude, indiquer ci-après la mention « Aucune servitude »*) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

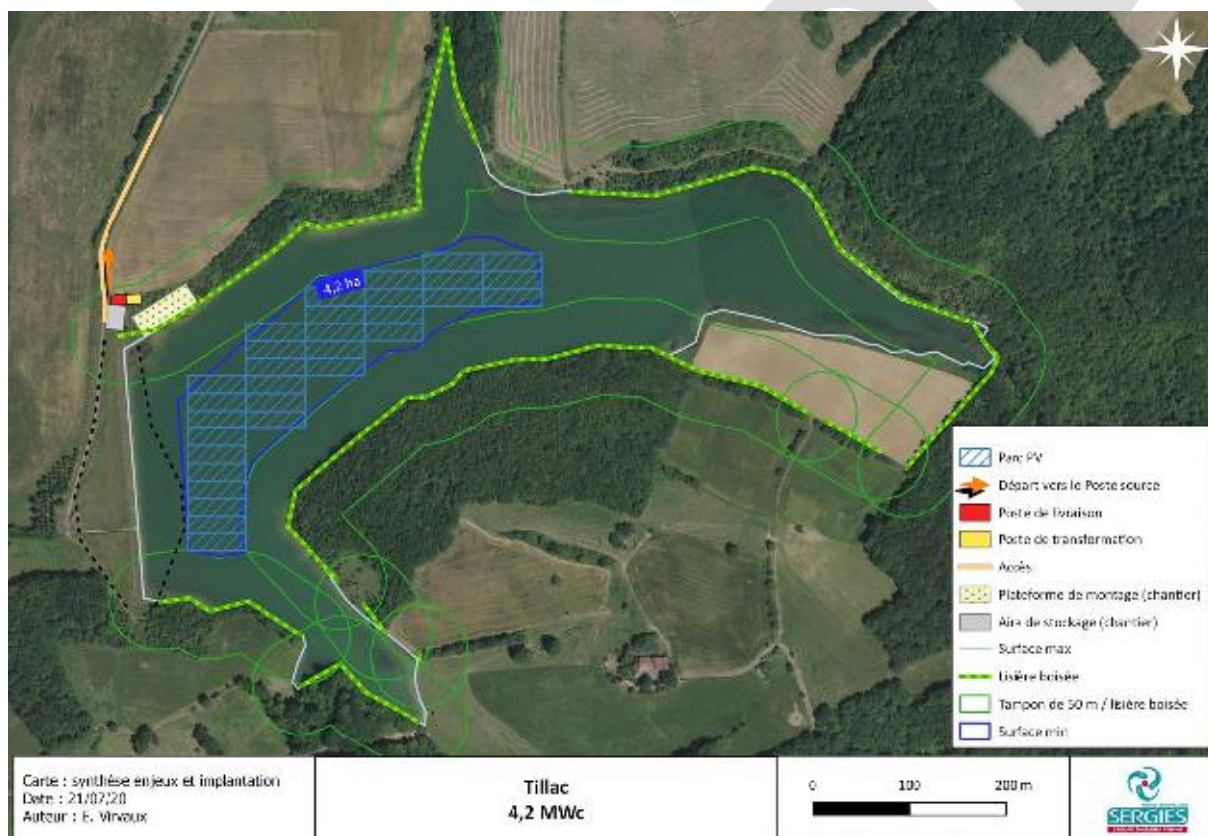
## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

### ANNEXE 3 - Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnel de la Centrale et du poste de livraison

Surface cadastrale : 25 ha

Surface du plan d'eau en niveau d'eau maximum : environ 19 ha

Surface photovoltaïque envisagée : environ 4 ha



Plan(s) de l'implantation et de l'installation prévue (pourra évoluer sensiblement en fonction des études d'exécution), y compris le poste de livraison :

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac**

### **ANNEXE 4 - État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)**

Si la zone dans lequel se trouve le logement loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État, un état des risques naturels et technologiques établi conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement est joint en annexe aux présentes.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

### ANNEXE 5 - Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux et études hors installation de la Centrale

Les PARTIES conviennent que l'ensemble des travaux nécessaires à la mise en place de l'installation photovoltaïque sont à la charge du Bénéficiaire.

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

### ANNEXE 6 - Redevance et durée du Bail Emphytéotique

#### Redevance

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer consistant en :

- d'une part la prise en charge des travaux d'installation de la Centrale ;
- et d'autre part une redevance annuelle d'un montant de :
  - o 3000 € par hectare de surface couverte par l'installation flottante jusqu'à la surface prévue dans le scénario cible de notre dossier de réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt
  - o 6000 € par hectare de surface couverte par l'installation flottante supplémentaire au-delà dudit scénario cible.

La redevance sera payable au Promettant, à terme échu, au plus tard le 31 janvier de l'année suivant la date de mise en service. La première redevance sera donc payée, si la Centrale est mise en service en année N, au plus tard le 31 janvier de l'année N+1.

Par « date de mise en service » on entend la date à laquelle la Centrale injecte les premiers kilowattheures dans le Réseau Public de Distribution.

#### Indexation

Le loyer sera revalorisé annuellement tel que décrit ci-dessous :

$$\text{Loyer}_1 = \text{Loyer}_0 \times L$$

Où :

- $\text{Loyer}_1$  = loyer à payer l'année considérée
- $\text{Loyer}_0$  = loyer de l'année précédente, pour la première année le loyer est indiqué à la présente promesse.
- $L = 0,8 + 0,1 (\text{ICTrev-TS} / \text{ICTrev-TS0}) + 0,1 (\text{FM0ABE0000} / \text{FM0ABE00000})$

Cette formule correspond à l'indexation du tarif d'achat de l'électricité sur les 20 premières années d'exploitation.

Formule dans laquelle :

1. ICTrev-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

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

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.

### Prise d'effet – Durée - Prorogations

Le bail est consenti et accepté pour une durée de quarante (40) ans qui commencera à courir à compter de la réitération du bail emphytéotique devant notaire, et sera reconductible pour deux périodes de dix (10) ans à la demande du Bénéficiaire et sous réserve que ce dernier en informe, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Promettant dans les (2) mois précédant l'expiration du Bail.

D'ores et déjà, le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

La durée du bail, en cas d'interruption de fonctionnement de la Centrale durant plus de trois mois pour des causes extérieures aux Parties, sera prorogée de la durée de cette interruption, sans que la durée totale du bail n'excède 99 ans

L'interruption de fonctionnement non causée par le comportement fautif de l'une des Parties, ne donnera pas lieu à indemnité, de part ni d'autre.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

### ANNEXE 7 - Indemnisation des pertes d'exploitation

Le montant de l'indemnité de la perte de production est calculé selon la formule suivante (en €) :

Production électrique journalière moyenne à la période concernée (kWh)

x

Tarif d'achat en vigueur (€ / kWh)

x

Nombre de jours de perte d'exploitation

Paraphe  
Bénéficiaire

Paraphe  
Promettant

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

### ANNEXE 8 - Pièces et informations à transmettre par le Promettant

- ✓ Pour une personne physique : copie du livret de famille et copie de la carte nationale d'identité
- ✓ Pour une personne morale : copie certifiée conforme des statuts à jour et extrait K-Bis de moins de 3 mois
- ✓ Copie du titre de propriété
- ✓ Attestation d'assurance de la ou des Parcelles
- ✓ Le cas échéant, copie du contrat de prêt pour le financement de l'acquisition de l'Immeuble
- ✓ En cas d'implication de tiers, copie des actes attestant du ou des droit(s) des tiers qui pourraient être impactés par le Projet (ex : tout type d'autres baux, conventions diverses donnant un droit sur le Site...)
- ✓ Le cas échéant, coordonnées du notaire du Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

### ANNEXE 9 - Mandat d'autorisation

**L'INSTITUTION ADOUR** immatriculée au registre SIREN sous le n° 254 002 264, dont le siège est sis 38 rue Victor Hugo à 40025 MONT DE MARSAN CEDEX,

Représentée par Monsieur Paul CARRERE, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », de première part,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiée au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Hervé LECOMTE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », de deuxième part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Le **Promettant** autorise le **Bénéficiaire** :

- à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction de l'installation photovoltaïque dénommée ci-dessus « la Centrale » sur les parcelles indiquées ci-dessous :

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac de Tillac

Commune	Section	Numéro	Contenance		
TILLAC	C	290	0 ha	57 a	50 ca
TILLAC	C	286	0 ha	90 a	30 ca
TILLAC	C	446	0 ha	40 a	31 ca
TILLAC	C	287	0 ha	37 a	80 ca
TILLAC	C	519	0 ha	33 a	42 ca
TILLAC	C	436	0 ha	06 a	03 ca
TILLAC	C	471	0 ha	22 a	37 ca
TILLAC	C	523	8 ha	79 a	60 ca
TILLAC	C	506	2 ha	13 a	64 ca
TILLAC	C	291	0 ha	75 a	40 ca
TILLAC	C	317	0 ha	12 a	80 ca
TILLAC	C	455	0 ha	11 a	28 ca
TILLAC	C	488	0 ha	03 a	22 ca
TILLAC	C	483	0 ha	49 a	29 ca
TILLAC	C	448	0 ha	09 a	15 ca
TILLAC	C	477	1 ha	36 a	78 ca
TILLAC	C	451	0 ha	06 a	92 ca
TILLAC	C	365	0 ha	15 a	70 ca
TILLAC	C	370	0 ha	53 a	88 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac de Tillac**

TILLAC	C	462	0 ha	14 a	42 ca
TILLAC	C	442	0 ha	06 a	19 ca
TILLAC	C	440	0 ha	63 a	68 ca
TILLAC	C	449	0 ha	10 a	57 ca
TILLAC	C	467	0 ha	24 a	05 ca
TILLAC	C	463	0 ha	04 a	08 ca
TILLAC	C	473	1 ha	88 a	47 ca
TILLAC	C	469	0 ha	06 a	23 ca
TILLAC	C	282	0 ha	21 a	81 ca
TILLAC	C	480	0 ha	00 a	68 ca
TILLAC	C	318	0 ha	12 a	30 ca
TILLAC	C	320	0 ha	61 a	00 ca
TILLAC	C	487	1 ha	16 a	54 ca
TILLAC	C	438	0 ha	15 a	16 ca
TILLAC	C	373	1 ha	80 a	47 ca
<b>Total</b>			<b>24 ha</b>	<b>81 a</b>	<b>04 ca</b>

- à signer tout document ou pièce nécessaire à cet effet.

Fait à \_\_\_\_\_,

Le \_\_\_\_\_

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



Envoyé en préfecture le 31/01/2023

Reçu en préfecture le 31/01/2023



ID : 040-254002264-20230125-230125H1782H1-DE

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac de Tillac**

Signature :

Pour le Promettant

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac de Tillac**

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**L'INSTITUTION ADOUR** immatriculée au registre d'immatriculation SIREN sous le n° 254 002 264, dont le siège est sis 38 rue Victor Hugo à 40025 MONT DE MARSAN CEDEX,

Représentée par Monsieur Paul CARRERE, en sa qualité de Président, dûment habilité *en vertu de la délibération* n° du aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », de première part,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiées au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Hervé LECOMTE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », de deuxième part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Dans le cadre de son activité de développement des énergies nouvelles, SERGIES est amenée à investir dans des installations de production d'électricité, notamment d'origine solaire, en vue de les exploiter et de vendre à tout fournisseur l'électricité produite. Ces installations sont destinées à être raccordées au réseau public de distribution d'électricité.

Le Promettant souhaite valoriser une ou plusieurs parcelles dont les caractéristiques et le plan figure en **Annexes 1 et 3** (ci-après dénommés le « **Site** »), en installant des panneaux photovoltaïques (ci-après le « **Projet** »).

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

L'installation photovoltaïque flottante (ci-après la « **Centrale** ») devant être installée sur une ou plusieurs parcelles (ci-après l'« **Emplacement Loué** ») comprend de manière exhaustive les éléments suivants :

- La sécurisation du site (clôture, système de surveillance etc..)
- Les chemins d'accès pour la maintenance et les services de secours et d'incendie.
- Les structures flottantes qui seront directement ancrées dans le sol ou fixées aux berges. Le système de fixation dépend des études de sol (G2AVP ou G2Pro) et des contraintes identifiées sur site.
- Le système d'intégration des modules photovoltaïques venant se fixer sur les structures et les modules photovoltaïques ;
- Les appareils électriques nécessaires au fonctionnement de la Centrale (câblage, onduleurs, boîtiers de découplage et de livraison...), ainsi que le raccordement jusqu'au réseau de distribution publique.

Le coût de réalisation de la Centrale, conformément au descriptif technique figurant en **Annexe 3**, est à la charge du Bénéficiaire.

Le coût des travaux ou études en dehors de la réalisation de la Centrale décrite ci-dessus feront l'objet d'un partage entre les Parties conformément à la répartition prévue à l'**Annexe 4**.

SERGIES a manifesté son intérêt au Promettant pour investir dans l'aménagement et l'équipement de la Centrale afin de l'exploiter en qualité de producteur d'énergie électrique.

Pour préparer ce projet, SERGIES doit procéder aux études financières, administratives et techniques visant à confirmer l'intérêt, la faisabilité et la rentabilité de l'exploitation de la Centrale et obtenir les autorisations nécessaires (ci-après les « **Etudes de faisabilité** »).

Les Parties se sont donc entendues sur les termes de la présente promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et de la convention de mise à disposition (ci-après la « **Promesse de Bail emphytéotique** »), dont l'objet est de :

- i. définir le périmètre des Etudes de faisabilité, celles-ci nécessitant une mise à disposition du Site par le Promettant et une coordination étroite entre les Parties ;
- ii. définir les conditions suspensives déterminantes à la réalisation du Projet, lesquelles une fois levées, conduiront à la signature d'un acte constitutif de droits réels, en l'espèce un Bail Emphytéotique (ci-après le « **Bail Emphytéotique** ») ;
- iii. définir les conditions principales du Bail Emphytéotique qui sera conclu entre les Parties.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :**

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

### Article 1 **Propriété des Biens**

Les Biens objet de la Promesse sont décrits en **Annexe 1** et constituent le Site.

Le Bail portera précisément sur la ou les Parcelles permettant l'installation de la Centrale tel que décrit sur le plan figurant en **Annexe 3**.

### Article 2 **Conditions de réalisation des Etudes de faisabilité**

#### 2.1 **Description des Etudes de faisabilité**

Le Projet ne sera réalisé que sous réserve qu'une étude, permette d'en établir la faisabilité technique et juridique, ainsi que sa viabilité économique.

Les Etudes de faisabilité, dirigées par et à la charge du Bénéficiaire, pourront notamment comprendre les points suivants :

- Etude du gisement solaire du site,
- Détermination de l'emplacement de la Centrale, après étude des documents d'urbanisme applicables (POS, PLU...) et Etude des voies de desserte, d'un réseau routier et des voies d'accès provisoires,
- Etude de la faisabilité du raccordement électrique au réseau public d'électricité,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires,
- Préparation et transmission de tous documents en vue de l'obtention des autorisations électriques nécessaires à la construction et à l'exploitation de la Centrale,
- Obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire ou déclaration préalable) purgés de tout recours,
- Obtention de toutes les autorisations environnementales nécessaires purgées de tout recours,
- Obtention de l'autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité,
- Vérification de la viabilité financière du projet tenant notamment compte du régime économique en vigueur et des conditions de construction et d'exploitation,

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

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Promettant de la progression de ses démarches.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

### 2.2 Engagement de coopération et de mise à disposition du Site par le Promettant

Le Promettant donne au Bénéficiaire son accord pour la réalisation de l'étude de faisabilité et le dépôt de toute demande d'autorisation nécessaire ou l'accomplissement des formalités utiles à la réalisation du Projet.

Si les autorités compétentes le demandent, le Promettant s'engage notamment à consentir au Bénéficiaire, avec la plus grande diligence, les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier à procéder à toutes études sur le Site (sondages, géomètre, ...) et à déposer les demandes d'autorisations administratives nécessaires, sous la forme requise, qu'impliquent la construction et l'exploitation de la Centrale.

En particulier, le Promettant accorde au Bénéficiaire et aux entreprises missionnées par le Bénéficiaire un libre accès sur le Site. La mise à disposition du Site pendant l'étude de faisabilité est stipulée conclue à titre gratuit. Tous dommages ou nuisances causés par l'étude de faisabilité seront indemnisés par le Bénéficiaire selon le barème de la Chambre d'Agriculture du département où se trouvent les parcelles endommagées ou, à défaut, à dire d'expert.

Le Promettant s'engage à collaborer activement avec le Bénéficiaire pour mener à bien l'étude de faisabilité. De même, le Bénéficiaire s'efforcera de réaliser l'étude de faisabilité selon le meilleur intérêt du Promettant.

### 2.3 Conséquences des études de faisabilité

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique permettent d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, les parties concluront le bail emphytéotique sous conditions suspensives.

Le Bénéficiaire, en sa qualité de preneur à bail et d'investisseur, fera réaliser, par une entreprise ayant été sélectionnée sur appel d'offres, l'installation de la Centrale sur la ou les Parcelles du Promettant.

Si les études de faisabilité technique, financière et juridique ne permettent pas d'envisager la réalisation et l'exploitation de la Centrale dans des conditions satisfaisantes pour le Bénéficiaire, elle notifiera au Promettant l'abandon du projet d'installation de la Centrale. Les engagements résultant de la présente promesse de bail sous conditions suspensives seront déclarés nuls et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, chacune des parties en ce qui la concerne étant alors dégagée de toute obligation à ce titre.

### Article 3 Promesse de bail emphytéotique et de servitudes

Le Promettant s'oblige irrévocablement, et oblige solidairement ses ayants cause, à donner l'Emplacement Loué à bail emphytéotique régi par les articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et à donner toutes les garanties de faits et de droit les plus étendues en pareille matière, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, au Bénéficiaire qui l'accepte et qui s'engage à prendre à bail emphytéotique sous les mêmes conditions tant pour

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

elle-même que pour la ou les personne(s) morale(s) à qui elle céderait son droit ou qu'elle pourrait se substituer jusqu'à la réitération d'un bail emphytéotique par acte notarié dont les principales dispositions sont définies à l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable**.Article 8 ci-après.

Pendant toute la durée des présentes le Promettant ne peut donc ni licitement, ni efficacement, revenir sur son consentement. Avant l'expiration de cette durée, le Bénéficiaire a donc, à tout moment, la faculté de devenir emphytéote par une simple levée d'option.

Si cet engagement n'est pas respecté, le Promettant sera tenu de payer au Bénéficiaire, à titre de clause pénale, tout dommage et intérêts supportés et justifiés par le Bénéficiaire.

### Article 4 Conditions Suspensives stipulées au profit du Bénéficiaire

Les Conditions Suspensives, considérées comme déterminantes pour le Bénéficiaire et sans lesquelles il n'aurait pas contracté, sont stipulées dans son seul intérêt.

La prise d'effet du Bail est soumise à la réalisation, dans les six (6) ans de la signature des présentes, des conditions suspensives suivantes :

- i. La justification de l'origine de propriété régulière du Site ;
- ii. La production d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois de la date de signature du Bail attestant de l'absence de tout commandement de saisie et de toute inscription, hypothécaire ou autre, sur tout ou partie de la ou des Parcelles ;
- iii. L'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du Site ;
- iv. Un résultat positif aux études de faisabilité technique, financière et juridique, réalisées par le Bénéficiaire ;
- v. La réalisation d'un état descriptif de division volumétrique avec constitution des servitudes nécessaires entre les volumes. Cette division en volume ne sera effectuée que si nécessaire pour des questions liées à l'exploitation de la parcelle. Le Bénéficiaire jugera de la nécessité de cette condition suspensive.
- vi. L'obtention de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires - les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours - pour permettre l'installation de la Centrale ainsi que la réalisation des travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de la Centrale dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- vii. La signature entre le Bénéficiaire et l'acheteur obligé d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale ;
- viii. La signature entre le Bénéficiaire et le Gestionnaire du Réseau de Distribution d'un contrat de raccordement et d'exploitation de la Centrale au Réseau Public ;
- ix. L'obtention d'un financement bancaire pour la réalisation de ce projet.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

- x. En cas d'hypothèques ou de servitudes sur les parcelles concernées par le Projet : l'obtention par le Promettant de la mainlevée de ces hypothèques et/ou de la suppression de ces servitudes ;
- xi. Si des droits ont déjà été conférés par le Promettant à des tiers sur les parcelles du terrain du Projet (bail, mise à disposition...) : l'obtention par le Propriétaire de la résiliation de ces droits.
- xii. Enfin le cas échéant, l'obtention des autorisations de tout tiers impliqué ou impacté par le Projet, et la signature de tout autre document qui serait rendu obligatoire par un texte réglementaire non publié à ce jour.

Les Parties s'engagent à se tenir informées mutuellement de la réalisation de chacune de ces conditions suspensives, qui peuvent se réaliser dans un ordre indifférent.

### Article 5 **Non-réalisation des Conditions Suspensives**

Le Bénéficiaire pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 4 ne seraient pas réalisées dans le délai de réalisation prévu, opter pour l'une des trois (3) solutions suivantes :

- renoncer au bénéfice des présentes, sans indemnité de part et d'autre, la présente promesse de bail devenant caduque et les Parties se trouveront libérées de tout engagement, sans que l'une ou l'autre ne puisse prétendre à aucune indemnité.
- notifier au Promettant, au moins deux (2) mois avant l'expiration du délai de réalisation, son intention de proroger le Délai de Réalisation, sans que cette prorogation puisse excéder trois (3) ans supplémentaires.
- notifier au Promettant, son intention de renoncer purement et simplement au bénéfice de la ou des Conditions Suspensives concernées auquel cas le Bail sera immédiatement réitéré aux conditions de l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

### Article 6 **Déclaration des Parties**

Le Bénéficiaire déclare et garantit au Promettant :

- que sa comparution est exacte,
- avoir qualité pour consentir seul le bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

Le Promettant déclare et garantit au Bénéficiaire :

- que sa comparution est exacte,
- avoir qualité pour consentir seul le bail objet de la présente promesse,
- ne pas être en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni ne faire l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde, et n'être concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que rien dans leur situation n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du Bail Emphytéotique, ou à en remettre en cause la validité.
- que l'Emplacement Loué et ses accessoires sont libres de toutes locations, de tout droit au profit des tiers et de toute servitude administrative,
- qu'aucune servitude, susceptible de porter atteinte aux droits issus de la présente promesse de Bail, ne grève la ou les Parcelle(s),
- qu'aucun vice ni défaut de conformité n'affectent la ou les Parcelles
- que la ou les Parcelle(s) n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques au bon fonctionnement de la Centrale,
- que la ou les Parcelle(s) ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) et ne sont pas susceptibles de donner lieu à une telle procédure,
- que, à sa connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur la ou les Parcelles
- que, à sa connaissance, d'une façon générale, la ou les Parcelle(s) sont libres de tous obstacles factuels, légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer la réalisation du projet de Centrale et faire obstacle de la libre jouissance de l'Emplacement Loué par le Bénéficiaire.

### Article 7 **Signature du Bail Emphytéotique**

Les Parties conviennent que la présente Promesse de Bail sous conditions suspensives sera réitérée sans pour autant que la prise d'effet des engagements pris par les parties au titre des présentes ne soit suspendue à cette réitération.

Dans l'hypothèse où les Conditions Suspensives visées à l'Article 4 seraient réalisées, ou que le Bénéficiaire y aurait renoncé, les Parties s'obligent à réitérer le Bail en la forme authentique dans les conditions de l'article 8, aux frais du Bénéficiaire, dans un délai de deux (2) mois à compter, selon le cas, de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ou, de la date à laquelle le Bénéficiaire aura fait connaître au Promettant sa décision de renoncer au bénéfice des conditions suspensives qui n'auraient pas été réalisées.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

### Article 8 **Caractéristiques principales du Bail Emphytéotique**

Les Parties conviennent expressément et d'un commun accord que le Bail Emphytéotique, s'il se réalise, sera régularisé par elles selon les conditions essentielles du présent article.

#### **8.1 Objet du Bail emphytéotique**

Le Bail objet de la présente Promesse de Bail emphytéotique sera consenti aux fins d'installation, par l'entreprise choisie par le Bénéficiaire et sous la maîtrise d'Ouvrage de ce dernier, sur l'Emplacement Loué, de l'équipement constituant la Centrale tel que décrit en préambule et de réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public, en vue de la vente par le Bénéficiaire à tout distributeur habilité, de l'électricité produite par ladite Centrale.

En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, le Bénéficiaire bénéficiera également de tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire au raccordement de la Centrale au Réseau Public, ainsi que tous les accessoires strictement nécessaires à l'exploitation de la Centrale.

#### **8.2 Installation et raccordement de la Centrale**

Le Bénéficiaire pourra installer la Centrale et ses accessoires à ses frais exclusifs sur l'Emplacement Loué, et procéder à son raccordement.

Le Bénéficiaire informe le Promettant qu'il installera la Centrale et ses accessoires, en tant que Maître d'Ouvrage, à ses frais exclusifs, sur l'Emplacement Loué, une fois la prise de possession de l'Emplacement Loué effectuée, et à faire procéder à son raccordement.

La Centrale devra garantir la sécurité des personnes et des biens selon les normes en vigueur au dépôt du permis de construire.

Le Bénéficiaire devra faire installer la Centrale et ses accessoires et faire exécuter les travaux et aménagements de raccordement au Poste de transformation, et plus généralement au Réseau Public conformément aux règles de l'Art et aux dispositions du permis de construire relatif à la Centrale.

Le Promettant sera invité à constater l'achèvement de l'installation de la Centrale afin de lui permettre, le cas échéant, de formuler ses réserves éventuelles.

La constatation de cet achèvement donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par le Promettant et le Bénéficiaire, à défaut d'un tel état des lieux, la structure sera réputée comme avoir été laissée en bon état lors de l'achèvement des travaux.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

En cas de désaccord entre les Parties pour constater cet achèvement, il y sera procédé par un tiers arbitre que les parties désigneront à cette fin. Dans le cas où ce constat d'achèvement serait assorti de réserves, Le Bénéficiaire devra procéder à toute intervention nécessaire à la levée des dites réserves dans les meilleurs délais.

### **8.3 Charges et conditions du bail**

#### **a) Propriété de la Centrale et des travaux et aménagements de raccordement**

Pendant toute la durée du bail, la Centrale installée sur l'Emplacement Loué ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement effectués par l'intermédiaire du Bénéficiaire seront et resteront sa propriété.

A l'expiration du bail et sur demande expresse écrite du Promettant respectant un préavis de 12 mois, le Bénéficiaire s'engage à respecter la proposition choisie par le Promettant :

- L'équipement devient la propriété du Promettant, moyennant une rétrocession gratuite.
- Le Bénéficiaire dépose l'installation.
- Les Parties concluent un nouveau bail emphytéotique pour permettre au Bénéficiaire de maintenir une activité de production d'électricité.

#### **b) Entretien, maintenance**

Le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien et de maintenance la Centrale ainsi que les aménagements de raccordement et tous les accessoires utiles à la Centrale, et faire effectuer à ses frais les réparations ou investissements de toute nature sur lesdits équipements, aménagements de raccordement et accessoires, de nature à garder la Centrale conforme aux normes en vigueur.

Le Promettant s'engage quant à lui, à assurer au Bénéficiaire et aux entreprises sous-traitantes mandatées par le Bénéficiaire, notamment pour la maintenance curative ou préventive, un accès et une jouissance paisible de l'Emplacement Loué, à le garantir des vices cachés et à effectuer, à sa charge, les réparations autres que locatives se rapportant à l'Emplacement Loué.

De la même façon, le Promettant s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles, notamment attenantes à l'Emplacement Loué, de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement de la Centrale ou causer des dommages à cette dernière.

#### **c) Sous Location**

Le Bénéficiaire pourra louer librement la Centrale installée sur l'Emplacement Loué pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du bail objet de la présente promesse. En conséquence, à l'expiration du bail pour quelque cause que ce soit, notamment par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par le Bénéficiaire ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le Promettant ait à payer d'indemnité à qui que ce soit.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

### d) Cession - Transmission

Le Bénéficiaire pourra céder tout ou partie de ses droits au bail objet de la présente promesse ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport seront tenus envers le Promettant à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail, le Bénéficiaire restant solidairement tenue aux clauses et conditions du Bail.

### e) Contributions, impôts et taxes

Le Bénéficiaire acquittera pendant toute la durée du bail objet de la présente promesse les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la Centrale, les travaux et aménagements de raccordement seront ou pourront être directement assujettis.

### f) Obligations du Promettant

Le Promettant laissera libre accès au Bénéficiaire ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'installation de la Centrale et à l'exécution des travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à leur entretien, maintenance ou contrôle et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires.

Le Promettant garantit au Bénéficiaire la jouissance paisible de l'Emplacement Loué et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

Le Promettant s'interdit, une fois la Centrale installée et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ladite Centrale et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc...) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

En particulier, le Promettant s'interdit de réaliser toute construction ou plantation de végétaux qui pourrait diminuer le rendement ou les conditions de fonctionnement de la Centrale dans un périmètre de 250 mètres autour du projet, sauf accord préalable express du Bénéficiaire. Le Promettant devra également réaliser l'entretien des abords lui appartenant pour ne pas diminuer le rendement de la Centrale (entretien, fauche, débroussaillage etc..).

Hors cas de force majeure, dans le cas où il serait nécessaire de procéder ultérieurement à la mise en service de la Centrale, à des travaux sur l'Emplacement Loué sans que ces travaux (i) soient rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation de la Centrale ou (ii) soient consécutifs à une défectuosité, avarie ou accident provenant de la Centrale, et (iii) alors que ces travaux obligeraient à déposer temporairement tout ou partie de la Centrale, le Promettant devra en avvertir le Bénéficiaire en lui précisant la date de la dépose et de la réinstallation prévisible de la Centrale ou de la partie de la Centrale concernée.

Dans l'hypothèse susmentionnée, et sauf accord contraire entre les Parties, les frais de dépose, de remise en place et de pertes d'exploitation calculées selon la formule définie en **Annexe 7**, seront supportés par le Promettant.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

En cas de dépose et repose de la Centrale rendue nécessaire par la survenance d'un cas de Force majeure, les frais consécutifs seront pris en charge par le Bénéficiaire.

Le Promettant reconnaît que la Centrale, une fois installée, aura un impact visuel sur la ou les Parcelles et s'interdit de prétendre à une quelconque indemnité de ce chef.

### **8.4 Assurances**

Les Parties s'engagent à détenir une ou plusieurs polices d'assurances auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables couvrant de manière précise l'intégralité des activités ou installations relevant du Bail, et notamment la responsabilité civile, professionnelle, et les dommages pour les biens mobiliers et immobiliers.

Le Promettant s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Bénéficiaire et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'il a souscrites.

Corrélativement, le Bénéficiaire s'engage pour elle-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Promettant et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de sinistre garanti par les polices d'assurances qu'elle a souscrites.

Ces polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renonciations réciproques à recours.

En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée devra être employée à la réparation du sinistre, notamment à la reconstruction de ou des ouvrages de l'Emplacement Loué ou à leur remise en état par la reconstruction des éléments détruits, sauf accord unanime contraire notifié par chaque Partie.

Chacune des Parties supportera tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités d'assurance lui revenant.

Les Parties s'engagent à transmettre à l'autre Partie, préalablement à la signature de la présente Convention, une attestation d'assurance valable pour l'année en cours.

Le Promettant s'engage en outre à communiquer au Bénéficiaire les attestations d'assurances des entreprises qui seraient éventuellement chargées de la réalisation de certains travaux en vue de l'exécution des présentes.

### **8.5 Création de servitudes**

Les servitudes suivantes sont susceptibles d'être mise en place sur demande du Bénéficiaire. Le Promettant, avant la réitération de la présente promesse pour signature du Bail emphytéotique, s'engage à consentir toute servitude nécessaire à l'installation et l'exploitation par le Bénéficiaire de la Centrale, telle que ces servitudes sont reprises, dans leur principe et de manière non exhaustive, ci-dessous.

#### **a) Servitude d'appui**

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

Chaque volume supérieur bénéficiera, à l'égard du lot inférieur, d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur. Les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations à faire dans les lots supérieurs ; les constructions et aménagements des lots supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

### b) Servitude d'accrochage et d'ancrage

Les lots de volumes supérieurs du Fonds Dominant sont grevés par rapport aux lots inférieurs du Fonds Servant de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs à la Centrale, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Ces servitudes entraînent au profit de leurs Bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, l'obligation d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans le sol. Les frais d'entretien et réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

### c) Servitude de vues et Prospects de surplombs

Les lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement de servitudes de vue, de prospect et de surplombs, résultant de l'implantation des ouvrages déterminés par les permis de construire et éventuellement de leurs modificatifs.

### d) Servitude de passage et d'accès

Chacun des lots bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble. Les propriétaires des volumes ou droits de superficie devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des immeubles et, si besoin est, laisser le passage aux architectes, entre Bénéficiaires et ouvriers chargés soit de la vérification des installations, soit de la surveillance, ou de la conduction et exécution des travaux.

### e) Servitude de réseaux

Les différents lots de volume et de superficie sont grevés réciproquement, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes, à savoir :

- De passage des divers réseaux, canalisations et gaines, notamment eau, électricité, égout, téléphone etc.
- De passage et d'accès nécessaires à l'entretien et à la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devraient être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu au préalable l'accord formel de l'architecte, de bureau d'études et du bureau de contrôle, attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits etc.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir primitivement chacune des propriétés ou copropriétés (notamment en ce qui concerne l'eau, l'électricité, le téléphone, la ventilation) seront supportés intégralement par les Bénéficiaires des dits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont la réparation et l'entretien des équipements (tuyauterie, canalisation...) seront supportés par la propriété ou la copropriété qui en sera l'utilisatrice, quand ils seront destinés à la desserte exclusive d'une propriété ou copropriété.

### i) Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les volumes supérieurs bénéficient, à l'encontre des volumes ou lots inférieurs, de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie, en ce, comprises les servitudes de passage et d'accès nécessaires à l'entretien et aux réparations desdits équipements.

La présente constitution de servitudes est consentie à titre gratuit.

## 8.6 Résiliation du bail – Inexécution du contrat

### a) Résiliation à l'initiative du Promettant

Le Promettant peut résilier le présent bail de plein droit en cas d'inexécution grave par le Bénéficiaire des charges et conditions du présent bail, telle que le défaut de paiement de la redevance annuelle, trois mois après une sommation d'exécuter ou de payer délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Promettant de se prévaloir de la présente clause.

Toutefois, dans le cas où le Bénéficiaire ou ses ayants-droit auraient conféré des sûretés à des tiers ou financé tout ou partie de l'Équipement et des travaux et aménagements de raccordement par crédit-bail, aucune résiliation du Bail, même amiable ou judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité aux tiers bénéficiaires de telles sûretés ou aux organismes de crédit-bail, intervenir à la requête du Promettant avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d'exécuter aura été dénoncée à ces derniers. Si, à l'expiration de ce délai de deux mois de cette dénonciation, les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n'ont pas signifié au Promettant leur substitution pure et simple dans les obligations du Bénéficiaire, la résiliation pourra intervenir.

### b) Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire pourra, en cas d'inexécution par le Promettant de l'une quelconque des charges et conditions du bail, résilier de plein droit le présent bail, trois mois après une sommation d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire, demeurée sans effet et énonçant l'intention du Bénéficiaire de se prévaloir de la présente clause.

Par ailleurs, il est expressément convenu entre les parties que le Bénéficiaire pourra résilier immédiatement le bail en cas de modification substantielle, par un tiers ou le Promettant, de l'ensoleillement de la Centrale et ce, notamment en raison de constructions voisines et de plantations, quelle qu'en soit la nature.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

Le Bénéficiaire aura alors droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice.

### 8.7 Droit de préférence

Si, en cours du Bail, le Promettant se décidait à vendre la ou les Parcelles objet du Bail, il s'oblige à les proposer par priorité au Bénéficiaire. À cet effet, il lui notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social le prix et les conditions de la vente projetée. Le Bénéficiaire a 30 jours, à compter de la réception de la notification, pour exercer son droit de préférence, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à des conditions identiques. À défaut, elle est considérée comme ayant refusé l'offre. Il est précisé que :

- en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au Bénéficiaire, la date de l'avis de refus fixe le point de départ du délai de 30 jours ;
- pour la notification de la réponse au Promettant, la date prise en compte est celle figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

### Article 9 Exclusivité

Pendant la durée de la présente Promesse de Bail, et jusqu'à la réitération du Bail en la forme authentique, le Promettant s'engage à :

- ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient l'utilisation de la ou des Parcelles Ne pas consentir à un tiers quelconque une promesse de bail emphytéotique, un bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du Bénéficiaire au titre des présentes ;
- Informer le Bénéficiaire par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification substantiels concernant les Parcelles ou une partie de celles-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du Bénéficiaire au titre des présentes et/ou du Bail ;
- En cas de cession ou de transfert de tout ou partie des Parcelles, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de telle façon que le Bénéficiaire ne puisse en aucune façon être inquiétée en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;
- De façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du le Bénéficiaire au titre des présentes et notamment à ne pas porter atteinte au potentiel solaire de la Parcelle et à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au fonctionnement optimum de la Centrale.

Le Bénéficiaire se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation des présentes, et de façon générale de recourir à toutes actions qui

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre des présentes, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

### **Article 10 Confidentialité**

Les présentes, ses Annexes et toute information liée au Projet ainsi que toute information liée à d'autres projets du Bénéficiaire doivent être considérées comme confidentielles.

Son contenu comme son existence ne pourra être révélé en aucune circonstance par aucune des Parties sauf (i) par le Bénéficiaire à tous investisseurs potentiels, (ii) à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire dans le cadre de procédures auxquelles les Parties concernées seraient parties prenantes et (iii) à toute administration ou juridiction, pour les besoins de son exécution.

### **Article 11 Dispositions diverses**

#### **11.1 Divisibilité – Modifications**

Si une ou plusieurs des stipulations de la présente Promesse de Bail sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice passée en force de chose jugée, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et conserveront toute leur portée.

Les Parties s'efforceront de bonne foi de substituer aux dispositions non valides toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique du présent contrat.

Il en sera de même du Bail notarié.

#### **11.2 Élection de domicile**

Pour l'exécution de la présente, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectif, indiqué, en tête des présentes.

#### **11.3 Notifications**

Toutes les notifications résultant de l'application des présentes devront être effectuées par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu des Parties ou à toute autre adresse qui serait ultérieurement notifiée par l'une des Parties à l'autre. Toute notification est réputée reçue le jour de la première présentation par la Poste de la lettre recommandée mentionnée ci-dessus.

#### **11.4 Loi applicable**

Le présent contrat est soumis au droit français.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

### 11.5 Litiges

Toute difficulté relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes sera soumise, à défaut d'accord amiable des Parties, au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Emplacement Loué objet des présentes.

### Article 12 Annexes

Les annexes suivantes font parties intégrante du présent Accord :

ANNEXE 1 : Désignation des parcelles données à bail emphytéotique

ANNEXE 2 : Servitudes légales, administratives et conventionnelles

ANNEXE 3 : Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnelle de la Centrale et du poste de livraison

ANNEXE 4 : État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)

ANNEXE 5 : Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux

ANNEXE 6 : Redevance et durée du Bail Emphytéotique

ANNEXE 7 : Indemnisation des pertes d'exploitation

ANNEXE 8 : Pièces et informations à transmettre par le Promettant

ANNEXE 9 : Mandat du Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



Envoyé en préfecture le 31/01/2023

Reçu en préfecture le 31/01/2023



ID : 040-254002264-20230125-230125H1782H1-DE

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En 2 exemplaires originaux de 17 pages + 9 annexes.

Pour le Bénéficiaire

**SERGIES**  
Hervé LECOMTE  
Directeur Général

Pour le Promettant

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

**ANNEXE 1 - Désignation des parcelles données à bail emphytéotique**

**Désignation de la ou des parcelles du Site**

Commune	Section	Numéro	Contenance		
ESLOURENTIES DABAN	B	644	0 ha	06 a	60 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	239	1 ha	12 a	30 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	252	0 ha	11 a	40 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	419	2 ha	91 a	89 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	638	0 ha	22 a	10 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	231	0 ha	00 a	80 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	376	0 ha	06 a	93 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	639	0 ha	17 a	21 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	242	2 ha	57 a	10 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	641	0 ha	51 a	16 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	417	0 ha	11 a	24 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	253	0 ha	56 a	60 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	684	0 ha	54 a	96 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	234	0 ha	70 a	50 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	414	0 ha	32 a	08 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	396	0 ha	21 a	62 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	230	1 ha	73 a	20 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

ESLOURENTIES DABAN	B	238	1 ha	59 a	30 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	237	0 ha	06 a	73 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	235	0 ha	71 a	95 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	375	0 ha	05 a	13 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	227	0 ha	00 a	50 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	243	0 ha	51 a	10 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	226	0 ha	02 a	75 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	222	0 ha	04 a	50 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	386	0 ha	97 a	80 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	418	0 ha	27 a	41 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	374	0 ha	03 a	58 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	241	0 ha	81 a	50 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	373	0 ha	04 a	90 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	645	0 ha	18 a	85 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	415	0 ha	35 a	52 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	233	0 ha	36 a	00 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	240	0 ha	79 a	90 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	223	0 ha	68 a	10 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	225	2 ha	60 a	10 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	416	0 ha	27 a	96 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	740	1 ha	73 a	90 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

ESLOURENTIES DABAN	B	236	0 ha	32 a	86 ca
LOURENTIES	A	529	0 ha	64 a	90 ca
LOURENTIES	A	506	0 ha	14 a	15 ca
LOURENTIES	A	853	0 ha	29 a	77 ca
LOURENTIES	A	509	0 ha	62 a	30 ca
LOURENTIES	A	536	0 ha	63 a	00 ca
LOURENTIES	A	534	0 ha	05 a	80 ca
LOURENTIES	A	538	1 ha	23 a	65 ca
LOURENTIES	A	557	0 ha	05 a	85 ca
LOURENTIES	A	502	0 ha	23 a	05 ca
LOURENTIES	A	533	0 ha	03 a	30 ca
LOURENTIES	A	539	1 ha	11 a	35 ca
LOURENTIES	A	1041	1 ha	44 a	30 ca
LOURENTIES	A	559	0 ha	02 a	25 ca
LOURENTIES	A	551	0 ha	04 a	40 ca
LOURENTIES	A	560	0 ha	01 a	90 ca
LOURENTIES	A	913	0 ha	61 a	93 ca
LOURENTIES	A	535	2 ha	50 a	00 ca
LOURENTIES	A	561	0 ha	02 a	60 ca
LOURENTIES	A	527	0 ha	22 a	95 ca
LOURENTIES	A	846	2 ha	00 a	60 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

LOURENTIES	A	1084	0 ha	84 a	84 ca
LOURENTIES	A	1086	0 ha	95 a	79 ca
LOURENTIES	A	566	0 ha	65 a	10 ca
LOURENTIES	A	1039	0 ha	73 a	94 ca
LOURENTIES	A	532	0 ha	35 a	00 ca
LOURENTIES	A	942	0 ha	70 a	78 ca
LOURENTIES	A	569	0 ha	24 a	90 ca
LOURENTIES	A	526	0 ha	44 a	30 ca
LOURENTIES	A	1081	0 ha	77 a	89 ca
LOURENTIES	A	1055	1 ha	51 a	68 ca
LOURENTIES	A	558	0 ha	05 a	85 ca
LOURENTIES	A	858	0 ha	76 a	35 ca
LOURENTIES	A	857	0 ha	06 a	00 ca
LOURENTIES	A	911	1 ha	44 a	51 ca
LOURENTIES	A	1016	1 ha	49 a	64 ca
LOURENTIES	A	706	1 ha	62 a	50 ca
LOURENTIES	A	549	0 ha	04 a	90 ca
LOURENTIES	A	537	2 ha	69 a	90 ca
LOURENTIES	A	564	0 ha	34 a	55 ca
LOURENTIES	A	1023	1 ha	22 a	25 ca
LOURENTIES	A	553	0 ha	04 a	55 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

LOURENTIES	A	501	1 ha	00 a	60 ca
LOURENTIES	A	705	2 ha	54 a	80 ca
LOURENTIES	A	556	0 ha	09 a	00 ca
LOURENTIES	A	552	0 ha	04 a	60 ca
LOURENTIES	A	563	1 ha	33 a	60 ca
LOURENTIES	A	944	0 ha	50 a	02 ca
LOURENTIES	A	555	0 ha	05 a	85 ca
LOURENTIES	A	1043	0 ha	73 a	18 ca
LOURENTIES	A	528	0 ha	28 a	20 ca
GARDERES	D	485	0 ha	12 a	25 ca
GARDERES	E	1232	11 ha	86 a	51 ca
GARDERES	D	563	0 ha	12 a	36 ca
GARDERES	E	1233	1 ha	96 a	72 ca
GARDERES	E	1242	12 ha	60 a	92 ca
GARDERES	D	565	1 ha	25 a	89 ca
GARDERES	E	1239	5 ha	10 a	04 ca
GARDERES	D	603	30 ha	95 a	10 ca
GARDERES	E	1238	7 ha	04 a	04 ca
GARDERES	ZI	71	0 ha	83 a	01 ca
GARDERES	E	1240	8 ha	22 a	16 ca
GARDERES	D	604	13 ha	73 a	42 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

GARDERES	E	1234	1 ha	34 a	57 ca
GARDERES	E	1235	2 ha	25 a	18 ca
GARDERES	D	601	1 ha	96 a	34 ca
GARDERES	D	540	0 ha	10 a	19 ca
GARDERES	E	1243	0 ha	94 a	71 ca
GARDERES	D	545	0 ha	06 a	49 ca
LUQUET	A	1241	2 ha	62 a	77 ca
LUQUET	A	383	12 ha	66 a	91 ca
LUQUET	A	378	4 ha	09 a	81 ca
LUQUET	B	327	9 ha	43 a	77 ca
LUQUET	A	351	0 ha	00 a	33 ca
LUQUET	B	331	0 ha	37 a	72 ca
LUQUET	ZH	41	3 ha	07 a	90 ca
LUQUET	B	334	8 ha	30 a	98 ca
LUQUET	B	333	7 ha	05 a	70 ca
LUQUET	A	380	3 ha	11 a	62 ca
LUQUET	B	328	1 ha	10 a	76 ca
LUQUET	A	364	0 ha	01 a	85 ca
LUQUET	B	335	0 ha	68 a	93 ca
LUQUET	A	377	2 ha	22 a	99 ca
LUQUET	B	337	1 ha	01 a	73 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

LUQUET	B	332	2 ha	16 a	31 ca
Total			<b>221 ha</b>	<b>23 a</b>	<b>90 ca</b>

### Formulaire de demande de renseignements

Le formulaire Cerfa n° 11194\*04 a été rempli suivant les informations transmises par le Promettant et transmis par mail ou par courrier à l'administration.

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

### ANNEXE 2 - Servitudes légales, administratives et conventionnelles

Le bailleur déclare qu'il n'a laissé acquérir ni conféré aucune servitude sur l'immeuble et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux, de la loi et des textes réglementaires en général, et notamment du Code et des règlements d'urbanisme et de voirie et de ceux régissant la protection de l'environnement ;
- des énonciations de son titre de propriété et autres actes ou documents qui y sont relatifs.

Au sujet de ces dernières, le bailleur déclare que les biens immobiliers objets des présentes ne sont grevés de la ou des servitudes suivantes (à défaut de servitude, indiquer ci-après la mention « Aucune servitude ») :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--





## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

### ANNEXE 3 - Descriptif technique et plan(s) de situation prévisionnel de la Centrale et du poste de livraison

Surface cadastrale 211 ha

Surface du plan d'eau en niveau d'eau maximum : environ 200 ha

Surface photovoltaïque envisagée : environ 5 ha



Plan(s) de l'implantation et de l'installation prévue (pourra évoluer sensiblement en fonction des études d'exécution), y compris le poste de livraison.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

### ANNEXE 4 - État des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 du Code de l'environnement et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 3)

Si la zone dans lequel se trouve le logement loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État, un état des risques naturels et technologiques établi conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement est joint en annexe aux présentes.

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

### ANNEXE 5 - Modalités de répartition de la prise en charge du coût des travaux et études hors installation de la Centrale

Les PARTIES conviennent que l'ensemble des travaux nécessaires à la mise en place de l'installation photovoltaïque sont à la charge du Bénéficiaire.

projet

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

### ANNEXE 6 - Redevance et durée du Bail Emphytéotique

#### Redevance

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer consistant en :

- d'une part la prise en charge des travaux d'installation de la Centrale ;
- et d'autre part une redevance annuelle d'un montant de :
  - o 3000 € par hectare de surface couverte par l'installation flottante jusqu'à la surface prévue dans le scénario cible de notre dossier de réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt
  - o 6000 € par hectare de surface couverte par l'installation flottante supplémentaire au-delà dudit scénario cible.

La redevance sera payable au Promettant, à terme échu, au plus tard le 31 janvier de l'année suivant la date de mise en service. La première redevance sera donc payée, si la Centrale est mise en service en année N, au plus tard le 31 janvier de l'année N+1.

Par « date de mise en service » on entend la date à laquelle la Centrale injecte les premiers kilowattheures dans le Réseau Public de Distribution.

#### Indexation

Le loyer sera revalorisé annuellement tel que décrit ci-dessous :

$$\text{Loyer}_1 = \text{Loyer}_0 \times L$$

Où :

- $\text{Loyer}_1$  = loyer à payer l'année considérée
- $\text{Loyer}_0$  = loyer de l'année précédente, pour la première année le loyer est indiqué à la présente promesse.
- $L = 0,8 + 0,1 (\text{ICTrev-TS} / \text{ICTrev-TS0}) + 0,1 (\text{FM0ABE0000} / \text{FM0ABE00000})$

Cette formule correspond à l'indexation du tarif d'achat de l'électricité sur les 20 premières années d'exploitation.

Formule dans laquelle :

1. ICTrev-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

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

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.

### Prise d'effet – Durée - Prorogations

Le bail est consenti et accepté pour une durée de quarante (40) ans qui commencera à courir à compter de la réitération du bail emphytéotique devant notaire, et sera reconductible pour deux périodes de dix (10) ans à la demande du Bénéficiaire et sous réserve que ce dernier en informe, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Promettant dans les (2) mois précédant l'expiration du Bail.

D'ores et déjà, le Promettant autorise le Bénéficiaire à prendre possession de l'Emplacement Loué à compter du jour de la réalisation des conditions suspensives, pour lui permettre de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation de la Centrale.

La durée du bail, en cas d'interruption de fonctionnement de la Centrale durant plus de trois mois pour des causes extérieures aux Parties, sera prorogée de la durée de cette interruption, sans que la durée totale du bail n'excède 99 ans

L'interruption de fonctionnement non causée par le comportement fautif de l'une des Parties, ne donnera pas lieu à indemnité, de part ni d'autre.

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

### ANNEXE 7 - Indemnisation des pertes d'exploitation

Le montant de l'indemnité de la perte de production est calculé selon la formule suivante (en €) :

Production électrique journalière moyenne à la période concernée (kWh)

x

Tarif d'achat en vigueur (€ / kWh)

x

Nombre de jours de perte d'exploitation

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

## **Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

### **ANNEXE 8 - Pièces et informations à transmettre par le Promettant**

- ✓ Pour une personne physique : copie du livret de famille et copie de la carte nationale d'identité
- ✓ Pour une personne morale : copie certifiée conforme des statuts à jour et extrait K-Bis de moins de 3 mois
- ✓ Copie du titre de propriété
- ✓ Attestation d'assurance de la ou des Parcelles
- ✓ Le cas échéant, copie du contrat de prêt pour le financement de l'acquisition de l'Immeuble
- ✓ En cas d'implication de tiers, copie des actes attestant du ou des droit(s) des tiers qui pourraient être impactés par le Projet (ex : tout type d'autres baux, conventions diverses donnant un droit sur le Site...)
- ✓ Le cas échéant, coordonnées du notaire du Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

### ANNEXE 9 - Mandat d'autorisation

**L'INSTITUTION ADOUR** immatriculée au registre SIREN sous le n° 254 002 264, dont le siège est sis 38 rue Victor Hugo à 40025 MONT DE MARSAN CEDEX,

Représentée par Monsieur Paul CARRERE, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ensemble ci-après dénommé(es) le « **Promettant** », de première part,

Et

**SERGIES**, Société par Actions Simplifiée au capital de 10 100 010 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le n° 437 598 782, ayant son siège social au 78, avenue Jacques Cœur 86068 POITIERS cedex 9,

Représentée par Monsieur Hervé LECOMTE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** », de deuxième part,

Le « **Promettant** » et le « **Bénéficiaire** » sont ci-après désignés individuellement ou collectivement par la ou les « **Partie(s)** ».

### IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Le **Promettant** autorise le **Bénéficiaire** :

- à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction de l'installation photovoltaïque dénommée ci-dessus « la Centrale » sur les parcelles indiquées ci-dessous :

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

Commune	Section	Numéro	Contenance		
ESLOURENTIES DABAN	B	644	0 ha	06 a	60 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	239	1 ha	12 a	30 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	252	0 ha	11 a	40 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	419	2 ha	91 a	89 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	638	0 ha	22 a	10 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	231	0 ha	00 a	80 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	376	0 ha	06 a	93 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	639	0 ha	17 a	21 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	242	2 ha	57 a	10 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	641	0 ha	51 a	16 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	417	0 ha	11 a	24 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	253	0 ha	56 a	60 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	684	0 ha	54 a	96 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	234	0 ha	70 a	50 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	414	0 ha	32 a	08 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	396	0 ha	21 a	62 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	230	1 ha	73 a	20 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	238	1 ha	59 a	30 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	237	0 ha	06 a	73 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	235	0 ha	71 a	95 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

ESLOURENTIES DABAN	B	375	0 ha	05 a	13 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	227	0 ha	00 a	50 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	243	0 ha	51 a	10 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	226	0 ha	02 a	75 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	222	0 ha	04 a	50 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	386	0 ha	97 a	80 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	418	0 ha	27 a	41 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	374	0 ha	03 a	58 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	241	0 ha	81 a	50 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	373	0 ha	04 a	90 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	645	0 ha	18 a	85 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	415	0 ha	35 a	52 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	233	0 ha	36 a	00 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	240	0 ha	79 a	90 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	223	0 ha	68 a	10 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	225	2 ha	60 a	10 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	416	0 ha	27 a	96 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	740	1 ha	73 a	90 ca
ESLOURENTIES DABAN	B	236	0 ha	32 a	86 ca
LOURENTIES	A	529	0 ha	64 a	90 ca
LOURENTIES	A	506	0 ha	14 a	15 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

LOURENTIES	A	853	0 ha	29 a	77 ca
LOURENTIES	A	509	0 ha	62 a	30 ca
LOURENTIES	A	536	0 ha	63 a	00 ca
LOURENTIES	A	534	0 ha	05 a	80 ca
LOURENTIES	A	538	1 ha	23 a	65 ca
LOURENTIES	A	557	0 ha	05 a	85 ca
LOURENTIES	A	502	0 ha	23 a	05 ca
LOURENTIES	A	533	0 ha	03 a	30 ca
LOURENTIES	A	539	1 ha	11 a	35 ca
LOURENTIES	A	1041	1 ha	44 a	30 ca
LOURENTIES	A	559	0 ha	02 a	25 ca
LOURENTIES	A	551	0 ha	04 a	40 ca
LOURENTIES	A	560	0 ha	01 a	90 ca
LOURENTIES	A	913	0 ha	61 a	93 ca
LOURENTIES	A	535	2 ha	50 a	00 ca
LOURENTIES	A	561	0 ha	02 a	60 ca
LOURENTIES	A	527	0 ha	22 a	95 ca
LOURENTIES	A	846	2 ha	00 a	60 ca
LOURENTIES	A	1084	0 ha	84 a	84 ca
LOURENTIES	A	1086	0 ha	95 a	79 ca
LOURENTIES	A	566	0 ha	65 a	10 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

LOURENTIES	A	1039	0 ha	73 a	94 ca
LOURENTIES	A	532	0 ha	35 a	00 ca
LOURENTIES	A	942	0 ha	70 a	78 ca
LOURENTIES	A	569	0 ha	24 a	90 ca
LOURENTIES	A	526	0 ha	44 a	30 ca
LOURENTIES	A	1081	0 ha	77 a	89 ca
LOURENTIES	A	1055	1 ha	51 a	68 ca
LOURENTIES	A	558	0 ha	05 a	85 ca
LOURENTIES	A	858	0 ha	76 a	35 ca
LOURENTIES	A	857	0 ha	06 a	00 ca
LOURENTIES	A	911	1 ha	44 a	51 ca
LOURENTIES	A	1016	1 ha	49 a	64 ca
LOURENTIES	A	706	1 ha	62 a	50 ca
LOURENTIES	A	549	0 ha	04 a	90 ca
LOURENTIES	A	537	2 ha	69 a	90 ca
LOURENTIES	A	564	0 ha	34 a	55 ca
LOURENTIES	A	1023	1 ha	22 a	25 ca
LOURENTIES	A	553	0 ha	04 a	55 ca
LOURENTIES	A	501	1 ha	00 a	60 ca
LOURENTIES	A	705	2 ha	54 a	80 ca
LOURENTIES	A	556	0 ha	09 a	00 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

LOURENTIES	A	552	0 ha	04 a	60 ca
LOURENTIES	A	563	1 ha	33 a	60 ca
LOURENTIES	A	944	0 ha	50 a	02 ca
LOURENTIES	A	555	0 ha	05 a	85 ca
LOURENTIES	A	1043	0 ha	73 a	18 ca
LOURENTIES	A	528	0 ha	28 a	20 ca
GARDERES	D	485	0 ha	12 a	25 ca
GARDERES	E	1232	11 ha	86 a	51 ca
GARDERES	D	563	0 ha	12 a	36 ca
GARDERES	E	1233	1 ha	96 a	72 ca
GARDERES	E	1242	12 ha	60 a	92 ca
GARDERES	D	565	1 ha	25 a	89 ca
GARDERES	E	1239	5 ha	10 a	04 ca
GARDERES	D	603	30 ha	95 a	10 ca
GARDERES	E	1238	7 ha	04 a	04 ca
GARDERES	ZI	71	0 ha	83 a	01 ca
GARDERES	E	1240	8 ha	22 a	16 ca
GARDERES	D	604	13 ha	73 a	42 ca
GARDERES	E	1234	1 ha	34 a	57 ca
GARDERES	E	1235	2 ha	25 a	18 ca
GARDERES	D	601	1 ha	96 a	34 ca

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--

**Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives  
et convention de mise à disposition : lac du Gabas**

GARDERES	D	540	0 ha	10 a	19 ca
GARDERES	E	1243	0 ha	94 a	71 ca
GARDERES	D	545	0 ha	06 a	49 ca
LUQUET	A	1241	2 ha	62 a	77 ca
LUQUET	A	383	12 ha	66 a	91 ca
LUQUET	A	378	4 ha	09 a	81 ca
LUQUET	B	327	9 ha	43 a	77 ca
LUQUET	A	351	0 ha	00 a	33 ca
LUQUET	B	331	0 ha	37 a	72 ca
LUQUET	ZH	41	3 ha	07 a	90 ca
LUQUET	B	334	8 ha	30 a	98 ca
LUQUET	B	333	7 ha	05 a	70 ca
LUQUET	A	380	3 ha	11 a	62 ca
LUQUET	B	328	1 ha	10 a	76 ca
LUQUET	A	364	0 ha	01 a	85 ca
LUQUET	B	335	0 ha	68 a	93 ca
LUQUET	A	377	2 ha	22 a	99 ca
LUQUET	B	337	1 ha	01 a	73 ca
LUQUET	B	332	2 ha	16 a	31 ca
<b>Total</b>			<b>221 ha</b>	<b>23 a</b>	<b>90 ca</b>

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--



## Promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives et convention de mise à disposition : lac du Gabas

- à signer tout document ou pièce nécessaire à cet effet.

Fait à \_\_\_\_\_,

Le \_\_\_\_\_

Signature :

Pour le Promettant

Paraphe Bénéficiaire		Paraphe Promettant	
-------------------------	--	-----------------------	--