**PROMESSE**

**BAIL EMPHYTEOTIQUE – CONSTITUTION DE SERVITUDES**

**Centrale photovoltaïque au sol**

**Parties**

Entre les personnes ci-dessous (« **Parties** ») :

**1°)** Mme/M. +++, né(e) le ++, à ++, demeurant ++, (« **Propriétaire** »).

**2°) WKN France**, SASU au capital social de 500 000 Euros, ayant son siège social à Nantes (++) ; enregistrée au RCS de Nantes, sous le numéro B 443 622 295, (« **Société** »)

**3°) ++++** ( « l’**Exploitant** »),

En l’absence de tout tiers exploitant (ce que le Propriétaire déclare et garantit alors : **Article ++**), l’ensemble des dispositions des présentes qui s’y rapportent sont sans objet, considérées comme « non-écrites », sans besoin de rature ni paraphe.

En cas de pluralité de personnes réunies sous une même qualité, toutes consentent aux présentes de manière solidaire et indivisible entre elles et au profit de la Société.

## Représentation

**Le Propriétaire** est présent □ OU représenté □ par ++++, qui garantit être dûment habilité aux fins des présentes, agissant en qualité de +++.

**La Société** est représentée par ++++, qui déclare être dûment habilité aux fins des présentes, agissant en qualité de +++.

**L’Exploitant** est présent □ OU représenté □ par ++++, qui garantit être dûment habilité aux fins des présentes, agissant en qualité de +++.

Les Parties remplissent et paraphent en marge de chaque mention, rature ou ajout manuscrits.

**Exposé**

La Société envisage librement de réaliser une centrale photovoltaïque au sol, ses accessoires électriques et techniques, câbles et réseaux compris (ensemble :

« **Centrale** ») sur des terrains situés sur la Commune de ++ (++), dont tout ou partie appartient au Propriétaire. Dans ce cadre, les Parties ont consenti à ce qui suit (« **Promesse** »1).

**BAIL**

Le Propriétaire consent un bail emphytéotique2 sur tout ou partie des terrains désignés en **Annexe 2** (« **Bail** »). Ce Bail

1 Une promesse unilatérale de contrat (article 1124 du Code civil). Elle est adaptée à tout projet en préparation, la Société ne pouvant à date consentir définitivement au Bail et aux Servitudes ci-après. Il lui est néanmoins nécessaire de sécuriser le foncier de son projet, notamment en vue des études et demandes d’autorisation (urbanisme, environnement, électrique) qui, finalement, permettront son projet.

permet à la Société de construire sur les terrains loués, d’être propriétaire de ses constructions et de disposer librement de ses droits. La Société y consent en tant que promesse.

# REDEVANCE

## Montants annuels3

**Montant « de Base »**

Le Bail est consenti et accepté moyennant une redevance par Période dont le montant évolue selon l’utilisation des terrains loués par la Société. Ainsi, hors exploitation d’une Centrale sur les terrains loués, ce montant est de :

## +++ (+++) Euros par hectare loué par Période

Ce montant a été convenu en considération de la valeur d’usage à nu des terrains loués. Cette référence fait sens en l’absence d’exploitation d’une Centrale.

## Montant « en Exploitation »

A compter du PV de réception des travaux réalisés par la Société sur les terrains pris à Bail et dès lors que la Centrale est raccordée au réseau public électrique, le montant de la redevance de Base augmente et est porté à la somme de :

## +++ (+++) Euros par hectare loué par Période

* 1. **Règles de paiement**
* *Naissance* : à la naissance des effets du Bail
* *Mode* : virement bancaire
* *Périodicité* : tous les 365 jours calendaires successifs, 366 les années bissextiles (une « **Période** »)
* *Paiement* : à terme échu
* *Echéance* : date anniversaire de la naissance des effets du Bail
* *Délai* : paiement dans les 30 jours ouvrés de l’échéance, sous réserve de la réception d’une facture dûment émise
* *Calcul* : *prorata temporis* le cas échéant
* *Retard* : EURIBOR 1 mois augmenté de 3% pourcents, à compter du premier jour de retard (le 31e jour, à 00h00, après la date d’échéance), automatiquement.

## Révision de la redevance

Après le premier paiement du montant de la redevance

« en exploitation », il est révisé à chaque Période, automatiquement, comme suit :

## R(i) = R(0) x {(P(i)/P(0)}, où :

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

2 Contrat conférant au preneur un droit de propriété, temporaire, sur toute construction qu’il ferait sur le terrain loué (articles L. 451- 1 et suivants du Code rural).

3 La TVA ne s’applique pas aux montants prévus dans la Promesse

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

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

## Rémunération de l’Exploitant

A la demande expresse du Propriétaire, la Société rémunère directement l’Exploitant en considération de ses engagements qui permettent le Bail. La Société répartit donc le montant de la redevance de « Base » et « en Exploitation » entre le Propriétaire et l’Exploitant, comme suit : ++ % au Propriétaire et ++ % à l’Exploitant

Si les droits de l’Exploitant cessent au cours de la Promesse ou du Bail, cette répartition cesse aussi, le montant de la redevance étant ensuite intégralement versé Propriétaire. Par exception, cette répartition continue au profit de toute personne poursuivant le bail rural de l’Exploitant si elle est visée par le Code rural au titre d’un transfert d’un bail rural (par cession, dévolution, apport du droit au bail ou mise à disposition du bail) et si cette personne s’engage par écrit à respecter tous les engagements de son prédécesseur vis-à- vis de la Société.

L’Exploitant s’engage à ne réclamer aucun autre paiement au Propriétaire ou à la Société sauf – le cas échéant – les indemnités prévues à l’**Article 4** (dommages aux cultures et pertes d’avance de terre).

## Contributions et charges

Outre le paiement de la redevance, la Société acquitte les taxes, impôts et charges de type foncier afférents aux terrains loués, à la Centrale et à son exploitation.

# DURÉE DU BAIL – CONDITIONS SUSPENSIVES

## Durée

18 années pleines et consécutives et un jour à compter de la réalisation des conditions suspensives (**Article 2.2**).

La Société peut repousser unilatéralement la fin du Bail de 5 années entières supplémentaires 2 fois consécutives. Si elle exerce cette faculté, la Société en informe le Propriétaire et l’Exploitant, par lettre recommandée avec

avis de réception (« **LRAR**1 »), 6 mois pleins au moins avant la fin du Bail en cours. Cette prorogation prend effet à l’instant qui précède la fin du Bail en cours.

À l’exception de sa date de fin, le Bail se poursuit à l’identique. La Société prend en charge les frais afférents à cette prorogation, d’acte notarié et de publicité foncière.

## Conditions suspensives

Après la Levée d’Option, la naissance des effets du Bail et le départ de sa durée dépendent encore de la survenance de plusieurs conditions suspensives. Il est convenu d’un délai de ++ années pleines et successives pour que ces conditions se réalisent. La Société peut prolonger ce délai ++ année(s) pleine(s) supplémentaires, dès lors qu’elle informe le Propriétaire au moins ++ mois pleins avant la fin du délai en

cours. Le délai prolongé commence à l’instant qui précède la fin du délai en cours. Si ces conditions suspensives ne se réalisent pas, le Bail est caduc de plein droit et automatiquement, sans indemnité. Ces conditions suspensives sont :

* l’obtention de l’ensemble des autorisations administratives et/ou publiques nécessaires à la construction et à l’exploitation de la Centrale, ainsi que les droits nécessaires à son raccordement au réseau public électrique. Ces autorisations sont obtenues lorsqu’elles ont toutes acquises un caractère ferme, définitif et irrévocable
* la désignation de la Centrale au titre d’un appel d’offre CRE ou la signature par toutes les parties de tout autre contrat permettant la valorisation de l’électricité de la Centrale
* l’obtention d’une Proposition Technique et Financière signée par ENEDIS ou RTE (ou toute Régie locale) pour un raccordement moins de ++ mois après l’achèvement de la Centrale et pour un montant HT inférieur à ++ % des CAPEX du projet
* la mise à disposition effective par un ou plusieurs établissements financiers au profit de la Société des sommes nécessaires au paiement d’au moins QUATRE VINGT % du prix de développement, d’acquisition des équipements et de construction de la Centrale, ainsi que de la TVA afférente. Ce financement doit être remboursable sur une durée d’au moins QUINZE années, à un taux annuel fixe inférieur à TROIS % hors assurance.

Pour le seul besoin de ces conditions suspensives, le projet de la Société est défini comme le développement, la construction et l’exploitation d’une Centrale d’une puissance d’au moins ++ (++) MWc et d’au moins ++ (++) poste(s) de livraison, sur le territoire de la Commune de ++ (++), en général, incluant l’implantation de certaines ou toutes ses installations sur les terrains du Propriétaire.

Si ces conditions suspensives se réalisent, la Société informe le Propriétaire et l’Exploitant sans délai, par LRAR. La Société a la faculté de renoncer à chacune de ces conditions suspensives, prévues à son seul bénéfice.

Après la réalisation de la dernière des conditions suspensives, la Société peut commencer à utiliser les terrains loués dans les ++ jours calendaires suivants la LRAR précitée. Le Propriétaire et l’Exploitant sont tenus de laisser ces lieux libres de toute occupation et en bon état.

## OPTIONNEL 2.3 Indemnité d’Attente

Entre la date de Levée d’Option de Bail et la date de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, la Société verse au Propriétaire et à l’Exploitant une indemnité d’attente de respectivement DEUX CENT CINQUANTE (250)

€ par Période. Cette indemnité est payable à terme échu, le 30 janvier de l’année qui suit.. Cette indemnité ne donne lieu à aucun calcul *prorata temporis*.

1 Entre les Parties, une communication par LRAR est réputée connue de son destinataire à la date de première présentation, cette date faisant foi entre elles. De plus, tout délai se rapportant à une LRAR part à compter du lendemain (0 heure) de sa date de première présentation.

# LOCALISATION

Le Propriétaire accepte que la Centrale puisse être implantée sur tout ou partie des terrains de l’**Annexe 2**, en fonction de leur contenance et des contraintes techniques et juridiques du projet de la Société. Le Propriétaire réserve ces terrains à la seule Société.

Ainsi, à l’intérieur de terrains de l’**Annexe**, la Société peut prendre à Bail toute emprise correspondant aux besoins de son projet.

La fixation des limites des emprises du Bail peut conduire à redessiner des limites cadastrales des terrains de l’**Annexe 2** concernés, afin que le Bail ne porte que sur les zones nécessaires aux installations de la Société. La Société a donc la faculté de faire procéder à des divisions parcellaires et le Propriétaire lui donne un mandat irrévocable à cet effet. Ces opérations sont aux frais exclusifs de la Société (géomètre-expert, actes notariés, frais et débours, enregistrement, publication, etc.).

# JOUISSANCE ET DESTINATION

Le Bail donne à la Société la faculté d’implanter, notamment, tout ou partie d’une Centrale, ce qui inclut ses modules photovoltaïques et/ou leurs équipements annexes tels que câbles, postes de transformation, onduleurs, postes de livraison, clôture, citerne, zones de retrait, à sa décision, ses frais et sous sa responsabilité. La Société est seule responsable des dommages pouvant résulter de la construction et de l’exploitation de ses installations. Les installations qu’elle fait réaliser respectent les règles de l’art. Elle fait garantir la réparation de ces dommages auprès d’une ou plusieurs sociétés d’assurance notoirement solvables.

La Société est propriétaire de ses installations. Elle est seule responsable de leur entretien.

Au cas par cas, il peut être convenu des conditions particulières de jouissance liées à la situation objective des terrains de l’**Annexe 2**. Ces conditions sont en ce cas précisées en **Annexe 3**, dont le contenu prévaut sur le corps de texte de la Promesse.

En dehors des terrains loués et des zones de Servitudes, si survenaient des dommages aux cultures ou des pertes d’avance de terre imputables à la Société et dont le Propriétaire ou l’Exploitant seraient victimes, la Société les indemnise suivant le barème de la Chambre d’Agriculture départementale compétente. Si ce barème est inexistant ou inadapté, les Parties s’engagent à trouver une solution amiable, en s’inspirant néanmoins soit de ce barème, soit de barèmes proches. À défaut d’accord, la plus diligente d’entre elles sollicite la désignation d’un expert par voie judiciaire. Les frais d’expertise sont intégralement supportés par la Partie dont la position était la plus éloignée de l’avis de l’expert, les Parties s’engageant à se ranger à cet avis. Les indemnités sont payées après la fin de l’année culturale pendant laquelle les dommages ou pertes sont

survenus.

# ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire est établi aux frais de la Société, au plus tard avant tout début de travaux sur les terrains loués. Cet état des lieux sert de référence en fin de Bail.

Avant la fin du Bail, quelle qu’en soit la cause, la Société s’engage à démanteler les installations réalisées sur les terrains pris à Bail et sur l’assiette des Servitudes. Elle doit remettre ces lieux libres de toute construction qu’elle aurait réalisée, sans être cependant comptable de l’usure ou du vieillissement normal desdits terrains. La Société assume seule le coût de recyclages des modules photovoltaïques.

# CADUCITÉ

Si, pour une raison objective et indépendante de la Société, il se produisait en cours de Bail un événement l’empêchant objectivement d’exploiter la Centrale, soit totalement, soit en majeure partie, ou l’empêchant de vendre l’électricité produite à des conditions assurant la pérennité de son activité (par référence aux pratiques du secteur des centrales PV au sol du moment), la Société pourrait invoquer la caducité du Bail. Néanmoins, elle ne peut se prévaloir de cette clause moins de 18 ans pleins et 1 jour après la réalisation des conditions suspensives.

Si la Société met en œuvre cette clause, elle en informe sans délai le Propriétaire et l’Exploitant. Elle n’est pas libérée, pour autant, de ses devoirs prévus pour s’appliquer avant la fin du Bail (**Article 5**).

# RÉSILIATION

La résiliation du Bail ne peut être poursuivie qu’en Justice, dans les conditions de l’article L. 451-5 du Code rural, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance. En cas de résiliation, la Société n’est pas libérée de ses devoirs prévus pour s’appliquer avant la fin du Bail (**Article 5**).

La clause du Bail qui organise la résiliation prévoira un mécanisme ouvrant la possibilité aux établissements financiers ayant financé le projet de la Société de réparer les conséquences de ses éventuels manquements. Ce mécanisme qui protège l’intérêt de ces établissements protège aussi celui du Propriétaire.

**SERVITUDES**

# SERVITUDES

Le Propriétaire consent définitivement aux servitudes suivantes (« **Servitudes** »1). La Société y consent en tant que promesse.

# LOCALISATION

Les Servitudes peuvent s’exercer sur les terrains de l’**Annexe 2** que la Société ne prendrait pas à Bail.

# DUREE DES SERVITUDES

1 Droit par lequel une propriété est partiellement mise au service d’un autre droit, notamment d’emphytéose, afin, par exemple, de pouvoir traverser un terrain, d’y enfouir des câbles, etc.

Identique à celle du Bail, prévue à l’**Article 2** et sous le bénéfice des mêmes conditions suspensives. Les Servitudes ne peuvent durer plus longtemps que le Bail.

Cependant, même si les Servitudes de l’**Article 11.2** sont permanentes et ont une durée identique à celle de l’**Article 2**, elles ne s’exercent que ponctuellement, pendant des phases précises du projet de la Société. Ces phases sont limitées dans leurs occurrences (chantier, grosse maintenance, démantèlement). À chacune de ces phases, leur exercice est ainsi limité à ++ mois pleins.

La Société informe les autres Parties préalablement à l’exercice des Servitudes de l’**Article 11.2**, par tout moyen.

Entre deux périodes d’exercice, le Propriétaire ou l’Exploitant peuvent exploiter librement l’assiette des Servitudes de l’**Article 11.2**, la Société les remettant en état à la fin de chacun de ses exercices. Sur ces zones, le Propriétaire et l’Exploitant s’interdisent simplement de planter tout arbre à racine profonde comme de réaliser des installations permanentes et durables.

# OBJETS DE SERVITUDES 11.1

* l’**enfouissement** de câbles et de canalisations, à une profondeur d’au moins QUATRE-VINGT (80) centimètres de la surface (pour le transport d’électricité) et sur une longueur maximale égale à celle des terrains où cette servitude s’exerce
* le **passage** en tous temps et heures, de tous véhicules et personnes, sur une bande de 4 mètres linéaires de large en ligne droite, et allant jusqu’à ++ mètres linéaires en courbe, au maximum, et sur une longueur maximale égale à celle du ou des terrains où s’exerce cette servitude
* la **préservation de l’ensoleillement**, évitant la constitution de tout obstacle (appelé « masque ») au rayonnement solaire sur les terrains pris à Bail
* **l’appui et l’ancrage sur le sol ou dans le sous-sol, le cas échant** des structures porteuses des modules, des onduleurs, des postes de transformation, des postes de livraison, des armoires électriques, cet appui ou cet ancrage pouvant requérir de couler une chape de béton pour ce qui est notamment du poste de livraison
* **l’établissement d’une zone de retrait**, telle qu’éventuellement imposée par l’Administration au titre de la protection anti-incendie
* **l’installation de citernes**, telle qu’éventuellement imposées par l’Administration au titre de la protection anti-incendie
* **l’établissement d’une clôture** pour empêcher l’accès aux parcelles correspondant à la Centrale.

## 11.2.

* le **« tour d’échelle »** (servitude pour des besoins de travaux, de construction comme de maintenance), incluant la réalisation de zones de stockage de terre ou d’équipements ; la réalisation de talus ; la venue, la présence et l’utilisation de tout engin de chantier ; plus largement, de tout ce qu’un chantier, de construction, maintenance, reconstruction, rénovation, modification ou démantèlement d’installations d’une Centrale peut nécessiter
* **l’élargissement temporaire des accès**, en ligne droite comme en virage.

# INDEMNITES

Aucune indemnité n’est due pour les Servitudes de l’**Article 11,** compte tenu du montant de la redevance.

# EXERCICE

Selon l’objet de chaque Servitude, le Propriétaire reconnait à la Société la faculté de faire procéder, sur leur zone d’exercice, aux travaux, de réalisation et d’entretien, à sa décision, ses seuls frais et sous sa seule responsabilité.

Pendant la durée des travaux de réalisation ou d’entretien des Servitudes, le Propriétaire laisse toute personne missionnée par la Société avoir accès aux zones concernées et utiliser comme emprise au sol la superficie raisonnablement nécessaire à ces travaux, à proximité de l’assiette d’exercice des Servitudes concernées.

Les équipements inclus dans ces travaux appartiennent à la Société jusqu’à la fin des Servitudes.

**ORGANISATION DES DROITS DE L’EXPLOITANT**

# CANTONNEMENT

L’Exploitant est titulaire de droit de se servir de tout ou partie de terrains de l’**Annexe 2**, en vertu d’un accord avec le Propriétaire (« l’**Accord** »). Il est nécessaire que les effets de cet accord cessent sur l’emprise du Bail. L’Exploitant et le Propriétaire y consentent respectivement. Ce

« cantonnement », qui correspond juridiquement à une résiliation partielle de l’Accord, ne se produit qu’à compter de la réalisation des conditions suspensives (**Article 2.2**). En cas de besoin, la Société peut invoquer cet accord de résiliation, en tant que tiers bénéficiaire.

L’Exploitant consent aussi aux conséquences que pourraient avoir la réalisation et la présence de la Centrale. Il s’engage aussi à ne se prévaloir d’aucune garantie d’éviction contre le Propriétaire du fait de la réalisation ou de l’exploitation de la Centrale.

# CONCILIATION DE DROITS

L’Exploitant consent aux conséquences des Servitudes, à leur exercice et aux travaux qu’elles peuvent nécessiter. Il s’engage aussi notamment à agir de manière à préserver l’exposition solaire de la Centrale, ainsi que son intégrité. Les engagements pris par l’Exploitant ont une durée identique à celle du Bail.

# INDEMNITES DE L’EXPLOITANT

En considération des engagements de l’Exploitant qui rendent possible le Bail et les Servitudes, il est indemnisé par application des **Article 1.4** et **12**.

# DURÉE

Les engagements pris par l’Exploitant ont la même durée que le Bail.

**PROMESSE**

# DURÉE DE LA PROMESSE - INDEMNITE 18.1

5 années pleines et consécutives à compter de la signature de l’ensemble des Parties. La Société peut la prolonger

unilatéralement 2 fois pour une durée de 2 années entières et consécutives supplémentaires. A cet effet, la Société adresse sa décision au Propriétaire et à l’Exploitant par LRAR, au plus tard ++ mois pleins avant la fin de la durée en cours. Si cette prolongation est mise en œuvre, elle prend effet à l’instant qui précède la fin de la Promesse en cours.

**18.2** En considération de la durée des présentes pendant laquelle la Société ne lèverait pas l’option, elle verse au Propriétaire une indemnité annuelle d’un montant de ++ Euros. Son paiement a lieu jusqu’à soit une levée d’option de la Société, soit le terme des présentes. Elle est payable à terme échu, dans les 30 jours de la date conclusion des présentes. Cette indemnité ne donne lieu à aucun calcul prorata temporis. Le retard de paiement fait naitre un intérêt de 3 fois le taux de l’intérêt légal, à compter du premier jour de retard, automatiquement

# LEVÉE D’OPTION(S)

La Société a la faculté de lever toute option formant le Bail et les Servitudes, en tout ou partie selon les besoins de son projet (« **Levée d’Option** »).

Lorsque la Société exerce son Option de Bail et de Servitudes, elle précise la localisation et l’emplacement des terrains loués et/ou de toute Servitude à laquelle elle consentirait.

La Levée d’Option suffit à former définitivement le Bail et les Servitudes. Elle n’est pas repoussée à la signature d’un acte spécifique, notamment en la forme notariée.

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

La Société a également la faculté de faire constater la formation du Bail et/ou des Servitudes par acte notarié. Cet acte notarié répond seulement aux besoins de publicité foncière. La Société donne alors rendez-vous au Propriétaire et à l’Exploitant en l’Étude d’un Notaire, afin de procéder à cet acte. Avant ce rendez-vous, le Notaire prépare la documentation, qu’il envoie ensuite aux Parties. Elles s’engagent à lui fournir toute pièce qu’il demanderait dans ce cadre, ainsi qu’à participer aux actes notariés. Elles s’engagent aussi à se rendre au rendez-vous de signature que ce Notaire leur fixe.

L’ensemble des frais d’actes, droits et honoraires engagés, est à la charge de la Société, ainsi que les frais de publication.

En cas de refus de l’une des Parties de respecter ses engagements, une décision de justice peut constater la formation de tout contrat issu d’une Levée d’Option. Ces contrats peuvent notamment faire l’objet d’une exécution forcée, l’article 1221 du Code civil ne l’empêchant pas. Les Parties reconnaissent que rien, dans les droits auxquels elles consentent, n’est d’une nature « *impossible* » ou

« *manifestement disproportionné entre son coût pour son débiteur et son intérêt pour son créancier* » (par référence à

l’article 1221 précité).

# DROITS DE LA SOCIETE DURANT LA PROMESSE

Le Propriétaire et l’Exploitant autorisent d’ores et déjà la Société à procéder sur les terrains de l’**Annexe 2** à toute intervention en vue de préparer son projet. Ainsi, la Société peut procéder aux études, diagnostics, tests, mesures, relevés, démarches et travaux de toute nature préalables et nécessaires à la réalisation de son projet.

Dans ce cadre, la Société peut notamment :

* missionner toute personne, pour les étudier techniquement et préparer son projet
* procéder à l’installation et au maintien des équipements nécessaires à la mise au point de son projet (relevés topographiques, mesures physiques, notamment d’ensoleillement, études faune et flore, ainsi que de sol, voire de sous-sol, etc.)
* réaliser des travaux préparatoires tels que sondages, travaux de reconnaissance, dégagement de voies d’accès, acheminement et stationnement de tous véhicules, installations et outillages nécessaires. La Société s’engage à informer le Propriétaire et l’Exploitant de la nature des travaux et des opérations et à prendre en compte leurs principales contraintes. Dans le cas où des travaux de type destructif (sondage, par exemple) devaient avoir lieu, la Société sollicite préalablement une autorisation *ad hoc* du Propriétaire et/ou l’Exploitant
* déposer auprès des autorités administratives compétentes toutes demandes, déclarations préalables et autorisations nécessaires ou utiles aux études et à la réalisation du Projet (Urbanisme, Environnement, Énergie, Industrie, raccordement électrique, etc.). Ainsi, à l’**Annexe 4**, le Propriétaire remplit et signe une autorisation en ce sens.

En cas de dommages aux cultures ou pertes d’avances de terre, l’**Article 4**, dernier alinéa, s’applique par analogie.

# PRÉSERVATION DE LA PROMESSE

Le Propriétaire et l’Exploitant ne peuvent revenir sur leur consentement. Ils s’engagent à ne rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire aux intérêts de la Société et de son projet.

Dans la mesure de leurs droits respectifs, ils réservent les terrains de l’**Annexe 2** à la Société et s’engagent à ne pas participer, directement ou indirectement, à un projet concurrent dans un rayon de MILLE CINQ CENTS (1 500) mètres des bords externes de ces terrains.

Sur le territoire de la Commune de ++, le Propriétaire et l’Exploitant s’engagent aussi à ne rien consentir, directement ou indirectement, qui soit susceptible de concurrencer ou de restreindre les droits que la Société peut tirer de la Promesse, sauf accord préalable, écrit et exprès de la Société.

Ils s’engagent aussi à informer la Société par écrit sans délai de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant les terrains précités (que ce soit matériellement ou juridiquement), en tout ou partie, en fournissant tous les éléments garantissant le maintien des droits que la Société peut tirer de la Promesse.

# CHANGEMENT DE CONTRACTANT

Le Propriétaire et l’Exploitant consentent à la Société la faculté de transférer la Promesse à tout tiers. Le nouveau bénéficiaire est engagé directement envers le Propriétaire et l’Exploitant, ce qui libère corrélativement la Société, à la date à laquelle le transfert leur a été notifié (par LRAR). Le Propriétaire et l’Exploitant y consentent en acceptant les présentes.

En cas de modification dans la propriété des terrains de l’**Annexe 2** pendant la Promesse, notamment par vente, apport, échange, démembrement, constitution de servitude, etc., le Propriétaire garantit d’obtenir, préalablement, l’engagement écrit et daté de tout nouveau titulaire de droit sur ces terrains de respecter et d’exécuter la Promesse, au profit de la Société. Il en informe la Société par LRAR sans délai, en lui adressant à cette occasion l’original de l’écrit précité. Il en va de même en cas de modification dans l’exploitation des terrains précités.

Si la modification dans la propriété des terrains pouvait être soumise à une préemption, le Propriétaire s’oblige à mentionner l’existence de la Promesse ainsi que le devoir de la respecter après le transfert de propriété, à l’attention de tout titulaire d’un droit de préemption.

# DÉCLARATIONS

Le Propriétaire et l’Exploitant déclarent que, à leur connaissance et sans garantie particulière1, concernant les terrains de l’**Annexe 2** :

* personne d’autre que l’Exploitant ne les exploite actuellement
* il ne s’y exerce aucune servitude (légale ou conventionnelle), charge ou restriction
* ils ne sont grevés d’aucune servitude ou empêchement quelconque susceptible de faire obstacle à la construction et à l’exploitation de la Centrale envisagée par la Société.

**-** les activités qui s’y sont déroulées n’ont pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives.

* ils ne sont grevés d’aucun droit, de quelque nature que ce soit, au profit d’un tiers à l’exception de ceux de l’Exploitant. Le Propriétaire déclare également, n’avoir, préalablement aux présentes, rien consenti, directement ou indirectement, qui soit susceptible de concurrencer ou de restreindre les droits que la Société peut tirer des présentes
* ils ne font l’objet, tant en demande qu’en défense, d’aucune procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, revendication de propriété, etc.) et que, raisonnablement, ils ne sont pas susceptibles d’y donner lieu.

Respectivement, chaque Partie déclare, concernant la signature des présentes :

* disposer de sa pleine capacité sans aucune restriction, incluant toutes les autorisations, délibérations ou habilitations nécessaires pour accepter valablement la Promesse
* que son identification est exacte et suffisante
* que, en acceptant la Promesse, elle ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel elle serait déjà partie
* que, dans leur situation, rien n’est de nature à faire obstacle à la Promesse.

Les Parties s’engagent à se transmettre réciproquement toute information en cas de changement de l’un, quelconque, des points ci-dessus.

# DIVERS

***Litiges*** : toute difficulté relative à la Promesse est soumise, à défaut d’accord amiable des Parties, aux juridictions situées dans le ressort dans lequel le défendeur a son domicile/siège social. Si le Propriétaire est une personne physique, agissant hors de son activité professionnelle, il lui est possible, préalablement à toute saisine d’une juridiction, de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au Titre Ier du Livre VI du Code de la consommation (articles L. 611-1 et suivants).

***Divisibilité – Modifications*** : si une ou plusieurs des stipulations de la Promesse étaient tenues pour inefficaces, non valables ou non écrites à la suite d’une décision de justice exécutoire, les autres stipulations n’en demeureraient pas moins valables et efficaces. En ce cas, les Parties s’efforcent de bonne foi de substituer aux dispositions non valables ou inefficaces toutes autres stipulations de nature à maintenir l’équilibre économique des présentes.

***Confidentialité*** : les Parties s’engagent à assurer la stricte confidentialité des présentes envers tout tiers, sauf dans la mesure imposée par les textes, par une décision de justice ou au profit d’un professionnel tenu au secret (notaire, huissier, avocat, comptable, banque, par exemple).

***Données personnelles* :** conformément au droit (notamment le RGPD, du 27 avril 2016), le Propriétaire et l’Exploitant bénéficie d’un droit d’accès, de rectification, de portabilité et d’effacement des données ou encore de limitation du traitement. Toutes les données à caractère personnel collectées pour la rédaction de la promesse (Nom, Prénom, Adresse, Numéro de téléphone, Email, Propriété, Date de Naissance, Situation maritale...) sont conservées et utilisées par la Société (avec un accès limité aux employés habilités à les traiter en raison de leurs fonctions), dans le seul cadre du développement, de la cession comme du financement de son projet. Ainsi, ces informations pourront être communiquées à des tiers en charge de la préparation de ces opérations, sans nécessiter une autorisation préalable, dès lors qu’elles leur sont

1 La raison de ces déclarations est de fournir à la Société, le plus tôt possible dans son projet, des informations qui pourraient lui échapper ou qu’elle pourrait ne découvrir que tardivement.

nécessaires. En dehors de ce cadre, la Société s'engage à ne pas vendre, louer, céder ou donner accès à des tiers aux données sans consentement préalable du Propriétaire comme de l’Exploitant, sauf dans la mesure imposée par les textes en vigueur, par une décision de justice passée en force de chose jugée ou au profit d’un professionnel tenu au secret en vertu des règles de sa profession (notaire, huissier, avocat, comptable).

# NÉGOCIATIONS

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

Après avoir pu débattre des aspects particuliers et de l’équilibre global d’un accord avec la Société, les Parties consentent aux présentes librement et de manière éclairée. Dans la Promesse, tout droit réservé à l’une des Parties et toute clause apparemment inégale entre elles résultent de la répartition des risques du projet de Centrale de la Société, telle que les Parties l’ont acceptée. L’équilibre

entre les Parties réside dans l’ensemble de la Promesse et non dans un ou quelques passages isolés de ceux qui les précèdent, les suivent et les entourent.

# SIGNATURE ET ANNEXES

Les Parties signent les présentes. En outre, les **Annexes 4** (Titre d’habilitation à construire) et **6** (document d’information précontractuelle) doivent être datées et signées par le Propriétaire.

Les Annexes suivantes font partie intégrante de la Promesse :

**Annexe 1 Identifications complémentaires Annexe 2 Références cadastrales des parcelles Annexe 3 Informations particulières**

**Annexe 4 Titre d’habilitation à construire Annexe 5 Mandat de diviser**

**Annexe 6 Informations précontractuelles**

Fait en ++ exemplaires originaux et identiques, autant que de Parties, plus 2 aux fins d’enregistrement remis à la Société si elle décidait d’y faire procéder.

|  |  |
| --- | --- |
| **La Société**  Le A | **Le Propriétaire**  Le A |
| **L’Exploitant**  Le A |  |

**ANNEXE 1 IDENTIFICATION DÉTAILLÉE**

**IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE**

1. **Personne physique**

M. ou Mme

Né(e) le à

Demeurant à

Agissant en qualité de : (rayer les mentions inutiles) Propriétaire Indivisaire

Usufruitier(e) Nu(e)-propriétaire

1. **Personne morale**

Société :

Raison sociale :

Type de groupement :

Capital social : +++ € Immatriculée au RCS de :

Sous le numéro :

Siège social :

Représenté(e) par

Déclarant avoir tous pouvoirs à l’effet des présentes (la Promesse, dont ce document est une annexe) et agir en qualité de ++++++++++ (préciser et parapher) ; en cas de pouvoir, l’annexer à tous les exemplaires des présentes)

**INDENTIFICATION DE L’EXPLOITANT**

1. **Personne physique**

M. ou Mme

Né(e) le à

Demeurant à

Agissant en qualité de : (rayer les mentions inutiles) Propriétaire Indivisaire

Usufruitier(e) Nu(e)-propriétaire

1. **Personne morale**

Société :

Raison sociale :

Type de groupement :

Capital social : +++ € Immatriculée au RCS de :

Sous le numéro :

Siège social :

Représenté(e) par

Déclarant avoir tous pouvoirs à l’effet des présentes (la Promesse, dont ce document est une annexe) et agir en qualité de ++++++++++ (préciser et parapher) ; en cas de pouvoir, l’annexer à tous les exemplaires des présentes)

\*\*\*

Si l’une des personnes physiques ci-dessus est autorisée, assistée ou représentée, cette indication et l’identification de l’autorisant, de l’assistant (curateur) ou du représentant sont portées ci-après, ainsi que tout document justificatif.

**ASSISTANCE (cas des personnes en curatelle)** [NOM du curateur], né , domicilié à , atteste par ma signature avoir exécuté ma mission d’assistance et de conseil de

**AUTORISATION (cas des personnes en tutelle, outre la représentation du tutélaire, ci-avant précisée)** : joindre, en annexe, l’autorisation préalable du conseil de famille ou l’ordonnance préalable du juge des tutelles.

**ANNEXE 2**

**RÉFÉRENCES CADASTRALES DES PARCELLES**

Sur la Commune de ++ (++)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Section** | **N°** | **Lieudit** | **Surface (m²)** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  | **Contenance totale** |

**ANNEXE 3 INFORMATIONS PARTICULIERES**

**ANNEXE 4**

**TITRE D’HABILITATION A CONSTRUIRE (DREAL, PC, Déclaration préalable, etc.)**

M. ou Mme

Né(e) le à

Demeurant à

Agissant en qualité de : (rayer les mentions inutiles) Propriétaire Indivisaire

Usufruitier(e) Nu(e)-propriétaire Ou

Société :

Raison sociale :

Type de groupement :

Capital social : +++ € Immatriculée au RCS de :

Sous le numéro :

Siège social :

Représenté(e) par

Déclarant avoir tous pouvoirs à l’effet des présentes (la Promesse, dont ce document est une annexe) et agir en qualité de ++++++++++ (préciser et parapher) ; en cas de pouvoir, l’annexer à tous les exemplaires des présentes)

Propriétaire(s) de la (des) parcelle(s) suivante(s) :

Sur la Commune de ++ (++)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Section** | **N°** | **Lieudit** | **Surface (m²)** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  | **Contenance totale** |

Autorise(ons) la Société WKN France , SASU au capital social de 500 000 Euros, ayant son siège social à Nantes (++) ; enregistrée au RCS de Nantes, sous le numéro B 443 622 295**,** ou tout tiers qui viendrait dans ses droits à accomplir toute formalité préalable à la réalisation d’un projet notamment de centrale photovoltaïque au sol, tel qu’exposé dans l’acte dont la présente autorisation est une annexe, sur les parcelles ci-dessus, ainsi que, plus largement, de rechercher toute autorisation administrative requise dans cette mesure.

Fait à …………………………………………

Le…………………………………………..

**Signature(s) :**

**ANNEXE 5**

# MANDAT DE DIVISER

**Monsieur/ Madame ++**, né(e) le ++ à ++, de nationalité ++, demeurant ++, (situation maritale)

OU

**++**, société ++ au capital de ++ euros (++ €), immatriculée au RCS de ++ sous le numéro ++, dont le siège social est situé au ++, représentée par

++, en qualité de ++, né le ++, de nationalité ++, déclarant avoir tous pouvoirs à l’effet des présentes en vertu de ++ Propriétaire des parcelles suivantes :

Sur la Commune de ++ (++),

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Section** | **N°** | **Lieudit** | **Surface (m²)** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  | **Contenance totale ++ m²** |

Donne mandat à :

**La Société WKN France , SASU au capital social de 500 000 Euros, ayant son siège social à Nantes (++), enregistrée au RCS de Nantes, sous le numéro B 443 622 295** ou toute personne qu’elle se substituerait, d’agir, à sa faculté, en mon nom et pour mon compte pour les actes ci-après, ainsi que pour leurs suites nécessaires, en application de l’**Article 3** de la Promesse dont le présent mandat est une annexe, à savoir :

* Faire procéder aux opérations de division, bornage et, au choix du mandataire, d’arpentage des terrains précités
* Les faire déposer et publier.

Etant rappelé que le mandataire est fondé à déterminer la ou les parcelles à créer par détachement, à l’intérieur de l’une, plusieurs ou toutes celles référencées ci-avant et à décider de la localisation de toute parcelle à créer par détachement conformément à l’**Article 3** de la Promesse.

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

Ce mandat est irrévocablement donné pour la même durée que celle de la Promesse dont il est une annexe. Fait à , le

Signature du mandant : Signature du mandataire :

**ANNEXE 6**

# INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES

**Cette notice n’est pas un contrat**

**Elle atteste simplement que les informations ci-dessous ont été remises à ses signataires**

**L’ESSENTIEL D’UN PROJET PHOTOVOLTAÏQUE**

Il va vous être proposé d’entrer dans un projet photovoltaïque au sol et d’y participer, grâce à votre accord. Il est donc important que vous soyez informé(e) de ce qu’un tel projet signifie.

POUR L’ESSENTIEL : un projet photovoltaïque au sol se prépare sur la durée, de l’idée d’origine jusqu’à la possibilité de le réaliser effectivement. En cas de succès du projet, il est ensuite généralement exploité sur une durée allant de 30 à 40 années.

PRINCIPALES PHASES :

* Phase de développement :
  + Concertation préalable des élus de votre territoire
  + Acceptation des propriétaires fonciers pouvant être concernés
  + Etudes préalables au dépôt du permis de construire (et autres autorisations administratives, le cas échant)
  + Concertation avec les différentes parties prenantes du projet
  + Instruction de la demande
  + Obtention d’un permis de construire, définitif et irrévocable
  + Obtention d’un financement du projet
* Phase opérationnelle :
  + Réitération des engagements fonciers par acte notarié, le cas échéant
  + Ouverture de chantier
  + Construction de la centrale
  + Raccordement de la centrale
  + Mise en service de la centrale et inauguration
  + Exploitation de la centrale et maintenance corrélative
  + Démantèlement de la centrale

**L’ESSENTIEL DES CONTRATS FONCIERS – PV AU SOL**

Il va vous être proposé d’entrer dans différents contrats, dans la perspective d’un projet photovoltaïque. Il est donc important que vous soyez informé(e) de l’essentiel de ces contrats avec la Société WKN France, SASU au capital social de 500.000 Euros, ayant son siège social à Nantes (++) ; enregistrée au RCS de Nantes, sous le numéro B 443 622 295.

Les principaux accords contenus dans le document (le Projet) qui vous est remis en tant que projet, pour examen, dans une version standard, sont:

* **Droit d’accès et de présence** : sur des terrains vous appartenant (ou que vous exploitez), vous permettez à la Société de réaliser les études de faisabilité de son projet
* **Bail emphytéotique** : sur des terrains vous appartenant, vous consentez à un bail emphytéotique d’une durée d’au minimum de 30 années pleines et entières, et d’au maximum 40 années pleines et entières, qui se forme si la Société en prend la décision ultérieurement. La Société peut, le moment venu, choisir le ou les terrains qu’elle vous loue.

Le bail (comme les servitudes ci-dessous) se forment dès que la Société le décide, sur le ou les terrains retenus, un acte notarié n’étant ici dressé que pour des besoins de publicité foncière.

Une fois le bail et les servitudes formées, la naissance de leurs effets dépend de l’obtention (i) des autorisations administratives par la Société ;

(ii) d’un soutien bancaire effectif, lui permettant de couvrir le prix du développement de son projet, ainsi que l’achat des composants de la centrale photovoltaïque, ainsi que sa construction ; (iii) de ce que la Société soit désignée Lauréat d’un appel d’offre CRE portant sur la réalisation et l’exploitation d’installations de production d’électricité à partir de l’énergie solaire au sol de plus de ++ MW ; (iv) l’obtention d’une Proposition Technique et Financière signée par ENEDIS pou RTE ou toute régie locale.

Le bail consenti permet à la Société (ou à une société qu’elle se substituerait pour les besoins du projet) de construire sur les terrains loués, librement, et d’être propriétaire de ces constructions le temps du bail. Dans le Projet, vous trouvez la redevance en contrepartie de l’implantation de la centrale photovoltaïque.

Montant annuel « de Base » : en dehors de toute exploitation d’une Centrale sur les terrains loués, ce montant est de ++ (++) Euros HT par hectare loué, par an. Ce montant de Base s’applique également à compter du premier jour suivant la fin de l’exploitation de la Centrale.

Montant annuel « en Exploitation » : à compter de la Mise en Service Industrielle de la Centrale sur les terrains loués, le montant de Base augmente et est porté à la somme de ++ (++) Euros HT par hectare loué, par an.

Règles de paiement :

* Naissance : à la naissance des effets du Bail
* Mode : virement, sur le compte indiqué par le Propriétaire
* Périodicité : 365 jours
* Paiement : à terme échu
* Echéance : date anniversaire de la naissance des effets du Bail
* Délai : paiement dans les TRENTE (30) jours ouvrés de l’échéance, sous réserve de la réception préalable d’un titre de recette dûment établi
* Calcul : *prorata temporis*, notamment : la première année des effets du Bail ; sa dernière année ; en cas de changement du montant de la redevance (passage du montant « de Base » au montant « en exploitation »)
* Retard : EURIBOR 1 mois augmenté de 3% pourcents, à compter du premier jour de retard (i.e. 31e jour, à 00h00, après la date d’échéance), automatiquement.

A votre demande expresse, la Société rémunère directement l’Exploitant en considération de ses engagements qui permettent le bail. Ainsi, la Société répartit le montant de la redevance de « Base » et « en Exploitation » entre vous (à titre de redevance) et l’Exploitant (en contrepartie de sa libération des emprises du bail), comme suit : ++ % pour vous et ++ % à l’Exploitant

Entre la date de levée d’option de bail et ou de servitudes et la date de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, la Société vous vers, ainsi qu’à l’Exploitant une « indemnité d’attente » de DEUX CENT CINQUANTE (250) €, chacun, par Période. Cette indemnité est payable à terme échu, à la date anniversaire de la levée d’option, dans les 30 jours qui suivent cette échéance. Cette indemnité ne donne lieu à aucun calcul aucun prorata *temporis*.

* **Servitudes** : sur des terrains vous appartenant, vous consentez à diverses servitudes, qui se forment si la Société en prend la décision ultérieurement. Elle peut, le moment venu, choisir la ou les servitudes à constituer. Une servitude met un ou plusieurs aspects de vos terrains (non loués à la Société) au service du projet de la Société. Ces aspects peuvent être : l’accès ; l’enfouissement de câbles ; l’appui des éléments constitutifs de la Centrale ; la protection contre tout obstacle au rayonnement solaire ; l’établissement d’une zone de retrait, l’établissement de citernes, l’établissement d’une clôture, le tour d’échelle et l’accès temporaire. Les servitudes sont consenties pour une durée identique à celle du bail. Les servitudes se forment dès que la Société en prend la décision, l’acte notarié venant ensuite en faire la constatation. Aucune indemnité n’est due pour les Servitudes si un Bail est formé sur l’un, au moins, des terrains vous appartenant. Au cas contraire, les Servitudes sont indemnisées selon les montant prévus dans le projet d’acte.
* **Cantonnement/conciliation** : l’Exploitant est titulaire de droits de se servir de tout ou partie de terrains vous appartenant, en vertu de l’accord conclus avec vous. Il est nécessaire que les effets de cet accord soient cantonnés, afin qu’ils cessent de s’exercer sur l’emprise du Bail. L’Exploitant et vous y consentez respectivement. Ce cantonnement, qui correspond juridiquement à une résiliation partielle de l’accord, ne se produit qu’à compter de la réalisation des conditions suspensives. En cas de besoin, la Société peut invoquer ces engagements, en tant que tiers bénéficiaire. L’Exploitant consent aussi aux conséquences des servitudes précitées, de leur exercice et des travaux qu’elles peuvent nécessiter. Ils s’engagent aussi notamment à agir de manière à préserver l’exposition solaire de la Centrale, ainsi que son intégrité. Les engagements pris par l’Exploitant ont une durée identique à celle du Bail. En considération du cantonnement de l’accord, qui rend possible le Bail, l’Exploitant est indemnisé comme indiqué ci-dessus. Cette indemnité est payée selon les mêmes règles de paiements que celle de la redevance, mentionnées avant.
* **Promesse**

**Durée de la promesse :** 5 ans, avec possibilité pour la Société de proroger 2 fois sa durée, pour 2 années.

La Société a la faculté de lever toute option formant le Bail et les Servitudes, en tout ou partie selon les besoins de son projet.

L’Exploitant A

Le

Le Propriétaire A

Le